

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Wednesday, May 9, 2018 / Le mercredi 9 mai, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: JN Lafford Realty

File Number/ Numéro du fichier : 18-161

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Tracey Wade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

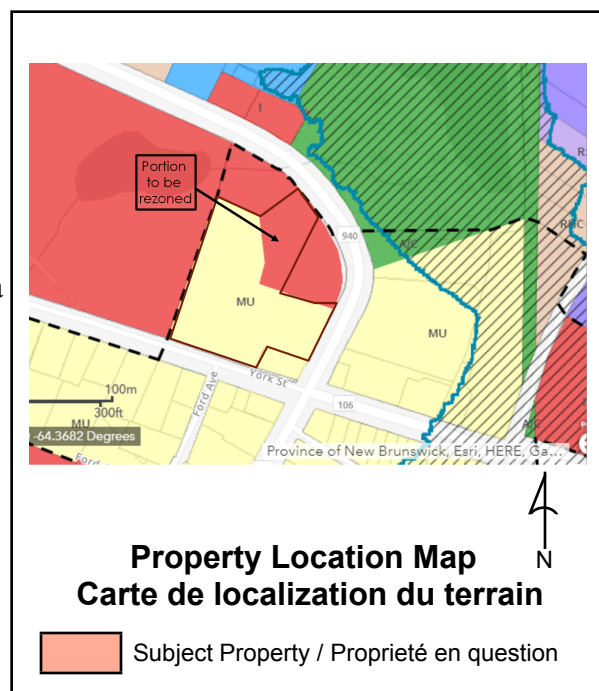
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

JN Lafford Realty

Proposal /

The applicant is proposing to rezone a portion of the property from institutional to mixed use to permit the development of a multi unit dwelling. / *Le requérant propose de rezoner une portion de la propriété d'institutionnel à usage mixte afin de permettre l'aménagement d'un immeuble à logement multiple.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00972182

Lot Size / Grandeur du lot: 9,847 sq m (2.4 acres)

Location / Endroit :

112 Main Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Commercial and Residential / *Commercial et résidentiel*

Zoning / Zonage :

Institutional / *Institutionnel*

Future Land Use / Usage futur :

Town Centre

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Commercial, institutional and high density residential / *Commercial, institutionnel et résidentiel à haute densité*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full municipal services area available to this lot / *Des services municipaux complets sont disponibles pour ce lot.*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Primary access will be off York Street, secondary is off Main Street / *L'accès primaire sera sur la rue York, l'accès secondaire sera sur la rue Main.*

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policy applies to this application: / *Les règlements de zonage suivants s'appliquent à la présente proposition:*

3.2.1.2 It is a policy that the Town Centre designation is intended to be the focal point for the development of a variety of commercial activities. Within this designation, it shall be the intention of Council to establish a range of zones including Mixed Use, Residential Historic Commercial, Institutional, and Residential. / *C'est une politique que la désignation du Centre-Ville est destinée à être le point central pour l'aménagement de diverses activités commerciales. Selon cette désignation, il sera l'intention du Conseil d'établir un éventail de zones qui incluent : Usage mixte, Résidentiel historique commercial, Institutionnel et résidentiel.*

3.2.1.4 It shall be policy of Council to strengthen the downtown's image as a vibrant centre of the community by encouraging businesses servicing the local population to locate within the Downtown Business District and by promoting mixed use development which incorporates institutional, commercial and residential uses, as well as promoting cultural, artistic, and recreational uses. / *Il y aura pour politique que le Conseil renforce l'image du centre-ville en tant que centre dynamique de la communauté en encourageant les entreprises qui servent la population locale à se situer à l'intérieur du District commercial du centre-ville et en promouvant des établissements à usage mixte tels qu'institutionnel, commercial et résidentiel, ainsi que promouvoir des usages culturels, artistiques et récréatifs.*

5.1.3 It is a policy to set targets for housing other than single family dwellings to increase by 5% per year using 2005 as the base year. / *Selon la politique, il faut fixer des objectifs pour le logement autres que les logements unifamiliaux qui augmentent de 5 % par année (2005 étant l'année de référence).*

The following policies speak to the intent to increase density on arterial roads and in the Town Centre designation: / *Les politiques suivantes démontrent l'intention d'augmenter la densité de désignation du réseau routier artériel et dans le centre-ville :*

5.1.2 It is a policy to permit medium and high density dwelling structures on all properties which are vacant at the time of enactment of this by-law, provided they are serviced with both sewer and water, and

located on the following public roads notwithstanding any other policies contained within the Municipal Plan: *...Main Street South of the TransCanada Highway / ... / Selon la politique, il faut permettre des structures de logement à densité moyenne et à densité élevée sur toutes les propriétés libres au moment de la promulgation de cet arrêté, à condition qu'elles aient accès aux services d'eau et d'égout et qu'elles se trouvent sur les routes publiques suivantes, malgré les autres politiques du plan municipal :*

5.1.4 It is a policy to permit a conversion of institutional **structures** in the Town Centre designation to medium or high density uses without an amendment to the zoning by-law subject to the relevant zoning provisions. / *C'est une politique de permettre une conversion de structures institutionnelles dans la désignation du centre-ville à une densité d'usage moyenne ou forte sans amendement à l'arrêté sur le zonage, sujet aux provisions de zonage pertinentes.*

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

The majority of the property is zoned Mixed Use, however a portion in the northeastern corner of the property is zoned Institutional. / *La majorité de la propriété est zonée en tant qu'Usage mixte, toutefois, une portion dans le coin nord-est de la propriété est zoné institutionnel.*

Therefore the applicant is proposing to rezone the Institutional portion to Mixed Use to reflect the remainder of the property and to develop a multiunit dwelling. / *C'est pourquoi le requérant propose de rezoner la portion Institutionnelle à Usage mixte pour s'intégrer au reste de la propriété et pour aménager un immeuble à logements collectifs.*

This property is located within the Downtown Business District. / *Cette propriété est située dans le District commercial du centre-ville.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Manager of Corporate Projects, CAO, Town Engineer and Fire Chief have been consulted. As well, Archaeological Services of Tourism, Heritage and Culture were contacted. They have no issues with the proposal, but do require an archeologist to be on site during excavation within 30m of the cemetery. / *Le Gérant des projets entrepreneuriaux, le CAO, l'ingénieur municipal et le chef des pompiers furent consulté. De plus, les Services archéologiques de Tourisme, Patrimoine et Culture furent contacté. Ils n'ont aucun problème avec la proposition, mais demandent qu'un archéologue soit sur place lors de l'excavation à l'intérieur de 30m du cimetière.*

Comments from the Town were not available at the time of preparation of this report. / *Les opinions de la ville n'étaient pas disponibles lors de la préparation du présent rapport.*

Discussion

The applicant acquired the property in 2012 from the United Church. Due to the former ownership of the property being a church, the property was zoned Institutional. However, as the property was being purchased by a

private individual a rezoning request was made to change the zoning to Mixed Use to reflect the change in ownership and the future use of the property. At the time of the rezoning request, the future property boundaries had not been determined, resulting in a portion of the property being left under Institutional zoning. The applicant is proposing to rezone this remaining part of the property to Mixed Use to reflect the property boundaries, private ownership and the proposed use of the property as multiunit residential. / *Le requérant a pris charge de la propriété en 2012 de l'Église Unie. Puisque la propriété était auparavant appartenue par une église, la propriété fut zonée Institutionnel. Toutefois, puisque la propriété fut achetée par un individu, une demande de rezonage a eu lieu pour changer la zone à Usage mixte pour représenter le changement de droit de propriété et l'utilisation futur de la propriété. Au moment de la demande de rezonage, les limites de la propriété futur n'avaient pas été déterminés. Ce qui a entraîné le maintien d'une portion de la propriété en tant que zone institutionnelle. Le requérant propose de rezoner cette portion restante de la propriété à Usage mixte pour refléter les limites de la propriété, sa propriété privée et l'utilisation proposée de la propriété comme résidentiel à logement multiple.*

The Municipal Plan has designated this property as Town Centre and included it within the Downtown Business

District (DBD). The Plan encourages mixed use development within this core of the Town through policy as well as promotes new development within the central core of the Town. The property currently has two mixed use buildings on it in the portion zoned Mixed Use. The proposed rezoning would permit a third building to be developed on the property. (See attached site plan) / *Le Plan municipal a désigné cette propriété en tant que centre-ville et l'a inclus dans le District commercial du centre-ville (DCC). Le Plan encourage les établissements à usage mixte au cœur de la ville par des politiques, en plus d'encourager de nouveaux établissements dans le noyau central de la ville. La propriété a présentement deux bâtiments à usage mixte dans la portion zoné Usage mixte. Le rezonage proposé permettrait l'aménagement d'un troisième bâtiment sur la propriété. (Voir le plan du site en annexe)*

The applicant is proposing to develop a multiunit dwelling (approximately 36 units) on the property. See proposed building elevations. Each dwelling unit would be approximately 1,300 sq ft in size. The proposed structure also includes underground parking as well as fitness and recreation rooms for the residents. The main entrance to the building will be facing York Street, however the building will be oriented towards Main Street. The main access to the property is from York Street with a secondary access on Main Street. / *Le requérant propose l'aménagement d'un immeuble à logements multiple (près de 36 unités) sur la propriété. Voir les élévations proposées du bâtiment. Chaque logement sera près de 1 300 pieds carrés en grandeur. La structure proposée inclus aussi du stationnement sous terrain en plus d'installations de conditionnement physique et de loisirs pour les résidents. L'entrée principale du bâtiment fera face à la rue York. Toutefois, le bâtiment sera orienté vers la rue Main. L'accès principal de la propriété est sur la rue York avec un accès secondaire sur la rue Main.*

The property abuts the cemetery property. The proposed structure has been positioned to provide a separation distance of more than 33' from the property line of the cemetery and more than 55' from the nearest grave site. The Archeological Branch of Tourism Heritage and Culture requires that an archaeologist be on site during excavation within 30 m of the cemetery boundary. / *La propriété borde le cimetière. La structure proposée fut positionnée pour fournir une distance de séparation de plus de 33 pieds de la limite de propriété du cimetière et de plus de 55 pieds de la tombe la plus près. La branche archéologique de Tourisme, Patrimoine et Culture requiert qu'un archéologue soit sur place lors de l'excavation à l'intérieur de 30m des limites du cimetière.*

Municipal Plan policy currently encourages mixed use and high density in the Downtown Business District. There are also policies within the plan that support high density on the arterial roads as well as the conversion of existing institutional buildings to high density. As the majority of the property is zoned mixed use and the portion that remains institutional is the result of a former Church ownership of the property and uncertainty over property boundaries at the time of the 2012 rezoning, it is appropriate to change the zoning of this portion of the property to reflect current ownership and property boundaries. This proposal is capable of meeting the Mixed Use and Downtown Business District Zoning By-law requirements. As well, the location in the DBD supports sustainability principles of increasing density in the core, walkability to amenities, and utilization of existing services. / *Les politiques du Plan municipal encourage présentement l'usage mixte et une forte densité dans le District commercial du centre-ville. Il y a aussi des politiques dans le plan qui appuient une forte densité sur le réseau routier artériel en plus de la conversion de bâtiments institutionnels existant à une forte densité. Puisque la majorité de la propriété est zonée comme usage mixte et que le vestige de la portion institutionnelle est le résultat de l'ancien droit de propriété de l'Église et d'incertitude concernant les limites de la propriété lors du rezonage de 2012, il est approprié de changer la zone de cette portion de la propriété pour refléter le droit de propriété actuel et ses limites. Cette proposition serait capable de respecter les exigences de l'Arrêté sur l'usage mixte et le zonage du District commercial du centre-ville. L'emplacement dans le DCC appuie aussi les principes de durabilités d'augmenter la densité dans le noyau, la marchabilité aux commodités et l'utilisation de services existants.*

As this proposed rezoning meets the policies and objectives of the Municipal Plan and is capable of meeting the Mixed Use and Downtown Business District requirements of the Zoning By-law, staff support the change in zoning from Institutional to Mixed Use. / *Puisque ce rezonage proposé respecte les politiques et les objectifs du Plan municipal et est capable de respecter les exigences de l'Arrêté sur l'usage mixte et du District commercial du centre-ville, le personnel appui le changement de la zone d'institutionnel à usage mixte.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the Municipal Plan and Zoning By-law through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification reçoit l'autorité d'émettre leur point de vue au sujet du plan municipal et de l'arrêté de zonage par l'entremise des sections suivantes de la Loi sur l'urbanisme :*

“Request for views of advisory committee / Avis du comité consultatif

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente*

loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...”*

Recommendation / Recommandation

Staff recommend the rezoning of a portion of the property from Institutional to Mixed Use as included in Draft By-law 244-F. / *Le personnel recommande le rezonage de la portion de la propriété d'institutionnel à usage mixte tel que l'indique le Projet de règlement 244-F.*

Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*