

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

Wednesday, May 23, 2018 / Le mercredi 23 mai, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezone from Urban Residential 1 to Institutional / *rezoner de résidentielle urbaine 1 à Institutionnelle*

File Number/ Numéro du fichier : 18-461

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

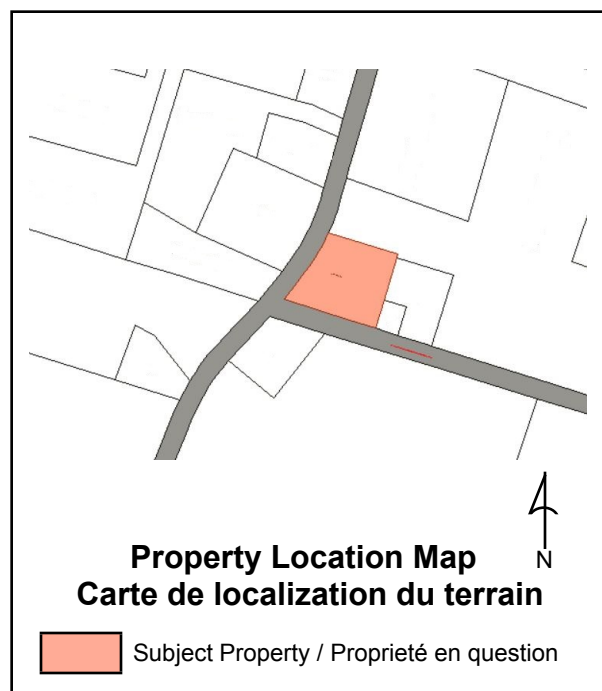
Applicant / Requérant :

Bob Edgett Memorial Boxing Club Inc.

Landowner / Propriétaire :

Proposal /

Applicant is proposing to rezone the property to Institutional to permit the construction of a new boxing clubhouse. / *Le requérant propose de rezoner la propriété à Institutionnelle pour permettre la construction d'un nouveau pavillon de boxe.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00903302

Lot Size / Grandeur du lot: 6960 sq metres (1.7 acres)

Location / Endroit :

203 York Street, Sackville

Current Use / Usage présent :

Boxing Club / *Le Club de boxe*

Zoning / Zonage :

Urban Residential 1 / *Résidentielle urbaine 1*

Future Land Use / Usage futur :

Urban Residential / *Résidentielle urbaine*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and institutional (DTI garage) / *Résidentielle urbaine 1 à Institutionnelle (DTI garage)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water is available, sewer private / *L'eau est disponible; les égouts sont privés.*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue York Street

Policies / Politiques

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

3.2.3.6 It is a policy that institutional uses shall be permitted throughout the Town. Future institutional uses shall be permitted provided that the uses satisfy the provisions of the zoning by-law. Uses shall include health centers, educational facilities, government facilities and nursing homes. / *C'est une politique que l'usage institutionnel est permis au sein de la ville. Les usages futurs vont être permises sous réserve que ces usages satisfassent les provisions de l'arrêté de zonage. Les usages vont inclure des centres de santé, des installations éducationnelles, des installations gouvernementales et des maisons de repos.*

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

The property is currently zoned Urban Residential 1, which does not permit the use. / *La propriété est présentement zonée comme Résidentielle urbaine 1, ce qui en interdit l'utilisation.*

Therefore the applicant is applying for a rezoning to institutional. / *Le requérant applique donc pour un rezonage en institutionnel.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The CAO, fire chief, Manager of Corporate Projects and the Town Engineer were contacted regarding this request. / *Le CAO, le chef des pompiers, le Gérant des projets entrepreneuriaux et l'ingénieur municipal furent contacté concernant cette requête.*

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 Bob Edgett Boxing Club has been operating from this property for approximately 53 years. In 2013, the Town of Sackville transferred the property to the Bob Edgett Memorial Boxing Club Inc. The Bob Edgett Memorial Boxing Club is a registered non-profit organization. / *Le Club de boxe Bob Edgett opère de cette propriété depuis près de 53 ans. En 2013, la Ville de Sackville a transféré la propriété au Bob Edgett Memorial Boxing Club inc. Le Bob Edgett Memorial Boxing Club est un organisme à but non-lucratif enregistré.*

The club has operated from this location under non-conforming use status as the property is zoned for low density residential. Legal non-conforming uses are permitted to continue under various requirements established in the *Community Planning Act*. However, the clubhouse, which has not had washroom facilities or running water, has deteriorated to a state where it is no longer repairable. The boxing club now wishes to demolish the old structure and build a new clubhouse with washroom facilities and a storage area. The Act does not permit the reconstruction of the building under non-conforming use rights, as stated: / *Le club opère depuis cet emplacement avec un statut d'utilisation non conforme puisque la propriété est zonée en tant que résidentielle à basse densité. L'utilisation non conforme légale est permise de continuer en vertu de plusieurs exigences établies dans la Loi sur l'urbanisme. Toutefois, le pavillon, qui n'a toujours pas de salle de bain ou d'eau courante, s'est détérioré à un état non réparable. Le club de boxe veut maintenant démolir l'ancienne structure et construire un nouveau pavillon avec des salles de bain et un entrepôt. La Loi ne permet pas de reconstruction de l'établissement selon les droits d'utilisation non conforme, tel qu'indiqué :*

“60(5) Except as required by an Act or regulation or a by-law, no person shall enlarge, add to or structurally alter a building containing a non-conforming use. / 60(5) Sauf dans les cas où une loi, un arrêté ou un règlement l'y oblige, nul ne peut agrandir un bâtiment dont est fait un usage non conforme, ni y opérer des adjonctions, ni en modifier la structure.”

The property is located on an arterial road in Town (York Street), has good access and is capable of sustaining the use and meeting all of the requirements of the Institutional zoning (parking, size, etc). The Department of Transportation depot is also located within this area which is zoned institutional. The remainder of the lots are large lots containing low density residential (rural in nature). As municipal water services are available, the building will be connected to municipal water, but will have its own private septic system as sewer services do not extend to this area. / *La propriété est située sur une rue artérielle en ville (York Street), a un bon accès et est capable de maintenir l'utilisation et de respecter toutes les exigences d'une zone institutionnelle (stationnement, grandeur, etc). Le dépôt du ministère du Transport est aussi situé à l'intérieur de cette zone qui est zonée institutionnelle. Le reste des lots sont larges et contiennent une faible densité résidentielle (de nature rurale). Puisque les services d'eaux municipales sont disponibles, l'établissement sera connecté à l'eau municipale, mais aura sa propre installation septique puisque les services d'égouts ne s'étendent pas à cette région.*

Municipal Plan policy currently supports the location of institutional uses throughout the Town and is capable of meeting the institutional zoning requirements. This use is well established within this area and has been conducted from this location for many years. A change in zoning will allow the use to continue and operate under legal zoning rights. This in turn would permit any future repairs, expansions, etc. to

occur as of right. / *Les politiques du Plan municipal appuie présentement l'emplacement d'utilisation institutionnelle à travers la ville et est capable de respecter les exigences de zonage institutionnel. Cette utilisation est bien établie dans cette région et fut géré de ce lieu depuis plusieurs années. Un changement de zonage va permettre son utilisation continue et son opération en vertu des droits légaux de zonage. Cela permettra aussi de futures réparations, expansions, etc. de plein droit.*

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 the property from Urban Residential 1 to Institutional as included in Draft By-law 244-G. / *Les membres du personnel recommandent le rezonage de la propriété de Résidentielle urbaine 1 à Institutionnelle tel qu'inclus dans le projet d'Arrêté 244-G.*

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.*