

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 11, 2018 / Le mercredi 11 juillet, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 18-888

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

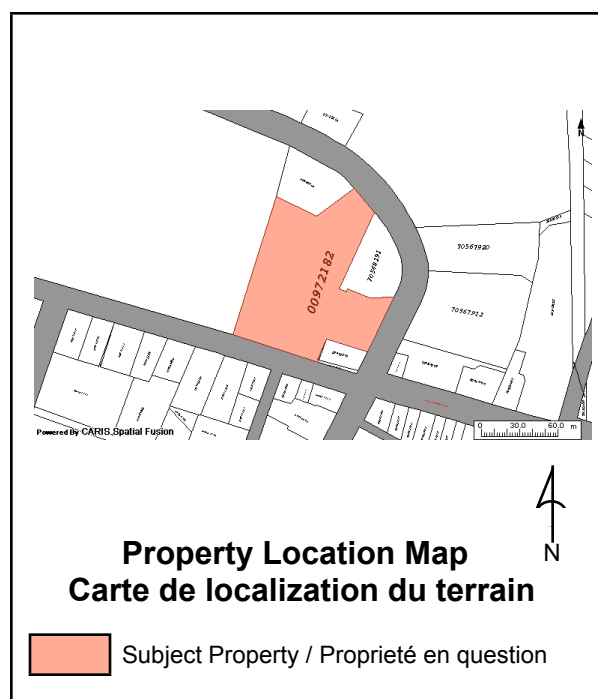
J.N. Lafford Realty Inc.

Landowner / Propriétaire :

J.N. Lafford Realty Inc.

Proposal / Demande :

The applicant is requesting to position the building 7.1 m (23') at its closest point and 8.8 m (28') at its furthest point from the front property line. As the use at the ground level is underground parking, they are also proposing to vary the requirement for a door on the street front. / *Le requérant demande de positionner le bâtiment à 7,1 m (23') à son point le plus près et 8,8 m (28') à son point le plus loin de la ligne de propriété à l'avant. Puisque l'utilisation du rez-de-chaussée est du stationnement sous-terrain, il propose aussi de varier l'exigence d'une porte sur la façade d'une rue.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00972182

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

Location / Endroit :

Main Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Commercial and Residential / *Commercial et résidentiel*

Zoning / Zonage :

Mixed Use / *usage mixte*

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Town Centre / *centre-ville*

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*

Access-Egress / Accès/Sortie :

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

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 le 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 property is Zoned Mixed Use and is located in the Downtown Business District (DBD). Within the DBD boundary, a maximum setback distance has been imposed requiring buildings to be a maximum of 4m (13') from the front property line. As well, there is a requirement for a public entrance on the ground level street front of the building. / *La propriété est zonée Utilisation mixte et est située dans le Quartier commercial du centre-ville (QCCV). À l'intérieur de la limite du QCCV, un retrait maximum a été imposé exigeant que les immeubles soient à un maximum de 4 m (13') de la ligne de propriété à l'avant. De plus, il y a une exigence pour une entrée publique dans la façade avant du rez-de-chaussée du bâtiment.*

The proposed building is on an angle to the front property line. Therefore the applicant is requesting to position the building 7.1 m (23') at its closest point (northern corner) and 8.8 m (28') at its furthest point

(northeastern corner) from the front property line. The use on the ground floor of this building facing Main Street is underground parking and therefore would not require a public access door. / *Le bâtiment proposé est en série de la ligne de propriété à l'avant. Par conséquent, le requérant demande de positionner le bâtiment à 7,1 m (23') à son point le plus près (le coin nord) et 8,8 m (28') à son point le plus loin (le coin nord-est) de la ligne de propriété à l'avant. L'utilisation au rez-de-chaussée de ce bâtiment faisant face à la rue Main est du stationnement sous-terrain et ne nécessite donc pas de porte d'accès public.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Manager of Corporate Projects, CAO, Town Engineer and Fire Chief have been consulted. Comments from the Town were not available at the time of preparation of this report. / *Le Gérant des projets entrepreneuriaux, le CAO, l'ingénieur municipal et le chef des pompiers furent consultés. Les opinions de la ville n'étaient pas disponibles lors de la préparation du présent rapport.*

The Engineer has confirmed that servicing and access as discussed during the rezoning are not affected by the variance and therefore has no issues. The Fire Chief has confirmed that his fire trucks are able to accommodate the additional setback. / *L'ingénieur a confirmé que le service et l'accès tel que discuté lors du rezonage ne sont pas affectés par la variance et n'a donc pas de problème. Le chef des pompiers a confirmé que ces camions peuvent accommoder le retrait additionnel.*

Discussion

As the applicants were proceeding with finalizing their site and construction plans for the development, the angle of the building needed to be adjusted for the type of construction (ICF) which would result in the need for a retaining wall on the portion of the property facing Main Street (next to the cemetery). As a result they have reduced the foot print of the building and the number of dwelling units from 36 to 35, to eliminate the need for a retaining wall and are proposing to locate the building 7.1 m (23') at its closest point and 8.8 m (29') at its furthest point. See attached site plan. As a maximum setback is imposed in the Downtown Business District, this results in the need to seek a variance to the maximum setback to accommodate this change. / *Alors que les requérants finalisaient leurs plans du site et de construction pour le développement, l'angle du bâtiment devait être ajusté pour le type de construction (CBI), ce qui nécessiterait un mur de soutènement sur la portion de la propriété faisant face à la rue Main (à côté du cimetière). De ce fait, ils ont réduit l'empreinte du bâtiment et le nombre de logements de 36 à 35, afin d'éliminer le besoin d'un mur de soutènement et propose de situer le bâtiment à 7,1 m (23') à son point le plus près et 8,8 (29') à son point le plus loin. Voir le plan du site en annexe. Puisque qu'un retrait maximal est imposé dans le QCCV, une variance au retrait maximal est nécessaire pour accommoder ce changement.*

Within the Downtown Business District requirements of the Zoning By-law the street front of the ground floor must be a use other than residential. It is important to note that it does not specify a use such as retail or office, but simply states it can not be residential. In this particular development, this portion of the building will used for underground parking which satisfies the "use other than residential" requirement. The maximum setback was imposed in the DBD for the purpose of creating a pedestrian oriented street facade creating the traditional downtown feeling of buildings placed next to the sidewalk and pedestrians entering the buildings directly from the sidewalk through a door to the business facing the street. This particular property contains street frontage at three separate locations: a) York Street, b) 112 Main Street and c) proposed location (see attachment 2 for property frontages). This location, identified as c, is on the fringe of the DBD and the street front does not contain the same downtown feel as it is not a store lined street with sidewalks. The general orientation of the building, abutting property configurations and the lack of a sidewalk on this side of the street further results in this portion of the property not having the traditional downtown feeling. As well, during early development discussions it was determined that this frontage on Main Street did not meet DTI sight line requirements for a safe access point to the property due to the curve in Main Street and the topography of the area. / *À l'intérieur des exigences de l'Arrêté sur le zonage du Quartier commercial du centre-ville, la façade du rez-de-chaussée doit être un usage autre que résidentiel. Il est important de noter qu'on ne spécifie pas l'usage soit de vente au détail ou de bureau, mais simplement que ça ne peut être résidentiel. Dans ce développement en particulier, cette portion du bâtiment sera utilisée pour du stationnement sous terrain, ce qui satisfait l'exigence d'un « usage non résidentiel ». Le retrait maximal fut imposé dans le QCCV pour créer une façade de rue axé sur les piétons, ce qui crée le sentiment de centre-ville traditionnel de bâtiments placé contre le trottoir et les piétons entrent dans les bâtiments directement du trottoir par une porte qui fait face au chemin. Cette propriété particulière fait face à la rue à trois différents emplacements : a) rue York, b) 112 rue Main et c) l'emplacement proposé (voir l'annexe 2 pour les façades de la propriété). Cet emplacement, identifié en tant que c, est en marge du QCCV et la façade de la rue ne contient pas le même sentiment de centre-ville puisqu'elle n'est pas une rue tapisser de magasin avec un trottoir. L'orientation générale du bâtiment, les configurations des propriétés qui l'adosse et le manque de trottoir de ce*

côté de la rue enlève le sentiment de centre-ville traditionnel de cette portion de la propriété. De plus, lors des discussions des premières étapes de développement, il fut déterminé que cette façade sur la rue Main ne respectait pas les exigences de ligne de visibilité pour un point d'accès sécuritaire à la propriété, due à la courbe de la rue Main et de la topographie de la région.

The proposed building elevations shows the public entrance on the parking lot side of the building facing York Street. The ground floor street front of the building on Main Street does not have a public entrance as this is underground parking for the building. Therefore, the need for a public entrance is not necessary for this use. As well, the lack of sidewalks, limited portion of frontage and the orientation of the building further reduces the need to require a public access at this location. / *L'élévation proposée du bâtiment montre l'entrée publique du côté de l'aire de stationnement du bâtiment face à la rue York. La façade de rue du rez-de-chaussée du bâtiment sur la rue Main n'a pas d'entrée publique puisque c'est le stationnement sous-terrain pour le bâtiment. Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'avoir une entrée publique pour cet usage. De plus, le manque d'un trottoir, la portion limitée de la façade et l'orientation du bâtiment réduit encore plus le besoin d'exiger un accès public à cet emplacement.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60m autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : ...*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(a) with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone : ...*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

(vi) the design, character and appearance of buildings and structures, / *la conception, la nature et l'apparence des bâtiments et constructions, ...*

Recommendation / Recommandation

When assessing a variance the Act provides for the following criteria, or test, for assessing variance requests: / *La Loi fournit les critères suivants afin d'évaluer une demande de dérogation :*

1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?

The proposal is to modify the maximum setback of the building and location of a public access on Main Street. The mixed use zone, outside the DBD requires buildings to be located 25' from the front property line. As this particular location of street frontage does not conform to the traditional downtown with store fronts abutting sidewalks, and the church located on the other side of the street is setback

approximately 25' to 30' from the front property line, the streetscape would remain consistent. As well, the use on the street front, underground parking does not require public access and there are no sidewalks on this side of the street. Therefore the variance request to the maximum setback and the lack of a public door on the street front is considered a reasonable variation to the DBD requirements. / *La proposition est de modifier le retrait maximal du bâtiment et l'emplacement d'un accès public sur la rue Main. La zone à usage mixte, à l'extérieur du QCCV exige que les bâtiments soient situés à 25' de la ligne de propriété à l'avant. Puisque la façade de cet emplacement en particulier n'est pas conforme avec le centre-ville traditionnel qui a des façades de magasins qui adossent le trottoir et que l'église située de l'autre côté de la rue à un retrait de 25' à 30' de la ligne de propriété, le paysage de la rue serait uniforme. De plus, l'usage de la façade, le stationnement sous-terrain ne nécessite pas d'accès public et il n'y a pas de trottoir de ce côté de la rue. C'est pourquoi la demande de variance du retrait maximal et le manque d'une porte publique sur la façade est considérée une variance raisonnable selon les exigences du QCCV.*

2. Is it desirable for the development of the property? / Est-elle souhaitable pour l'aménagement de la propriété?

The property is positioned at the entrance to the DBD. The topography of the property, orientation and design of the building, along with matching the setbacks of the other side of the street will allow the building to blend with the surroundings. It should be noted that during the rezoning process, concerns were raised that it was felt the original building was too close to the street and too large as proposed. The proposal now decreases the footprint of the building and further sets the building back from the street. Therefore, the variance requested is considered desirable for the development of the property. / *La propriété est positionnée à l'entrée du QCCV. La topographie de la propriété, l'orientation et le design du bâtiment, ainsi que de l'harmonisation des retraits de l'autre côté de la rue va permettre au bâtiment de s'amalgamer avec son entourage. Il devrait être noté que lors du processus de rezonage, des préoccupations furent soulevée exprimant que le bâtiment original était trop près de la rue et trop large tel que proposé. La proposition réduit maintenant l'empreinte du bâtiment et éloigne encore plus le bâtiment de la rue. C'est pourquoi la variance demandée est considérée en tant que désirable pour le développement de la propriété.*

3. Is it within the general intent of the By-law & Plan? / Est-elle conforme à l'orientation générale de l'arrêté et du plan?

The intent of the Downtown Business District is to support densification in the Downtown and promote a mixture of uses including residential. The Plan makes several references to increasing density in the downtown to better utilize the services and promote businesses in the area. Therefore, the variance to DBD requirements are considered to be within the intent of the by-laws. / *L'intention du Quartier commercial de centre-ville est d'appuyer la densification du centre-ville et de promouvoir un mélange d'usages incluant résidentiel. Le Plan fait plusieurs références à l'augmentation de la densité au centre-ville afin de mieux utiliser les services et de promouvoir les commerces de la région. C'est pourquoi la variance aux exigences du QCCV est considéré comme respectant l'intention des Arrêtés.*

It is staff's opinion that as the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test. Therefore staff are recommending the proposed variance to the maximum front yard setback and no public door on the Main Street front to the Planning Review and Adjustment Committee. / *Il est de l'avis du personnel que la proposition satisfait tous les éléments des critères/tests de la variance. C'est pourquoi le personnel recommande la proposée variance au retrait maximal du terrain avant et de ne pas avoir de porte publique sur la façade de la rue main au Comité de révision de la panification.*

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.