

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

Wednesday, July 26, 2023 / Le mercredi 26 juillet, 2023

**Staff Report / Rapport du personnel**

---

**Subject / Objet:** Text amendment to the Highway Commercial requirements to permit drive thru

**File Number/ Numéro du fichier :** 23-0473

**From / De :**



Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

---

**General Information / Information générale**

**By-law / L'arrête**

Town of Sackville Zoning By-law

**Proposal / Demande**

To permit drive thru restaurants in the Highway Commercial zone. / *Pour permettre les restaurants avec service au volant dans la zone commerciale routière.*

As this is a text amendment, it would apply to all properties zoned Highway Commercial. / *Puisque l'objet de la demande est une modification de texte, la modification s'appliquera à toutes les propriétés de la zone commerciale routière.*

**Policies / Politiques**

The following Municipal Plan policies apply: / *Les politiques suivantes du Plan municipal s'appliquent :*

3.2.2.1 It is a policy that the area as indicated on the "Town of Sackville Future Land Use Map" is designated as "Highway Commercial" to provide additional land for new or expansions of existing commercial development where land is not available within the Downtown Business District and to direct Commercial development aimed at the traveling public. / *Selon la politique, la région indiquée sur la carte liée à l'usage futur des terres de la Ville de Sackville doit constituer une zone commerciale routière afin de fournir des terres supplémentaires pour des aménagements commerciaux nouveaux ou*

*l'agrandissement d'aménagements commerciaux existants lorsqu'aucune terre n'est disponible à l'intérieur du quartier des affaires du centre ville et afin de diriger l'aménagement commercial visant le public voyageur.*

3.2.2.2 It is a policy that Highway Commercial areas shall be controlled by standards set out in the Zoning By-law which shall include setbacks, lot coverage and height and provision of heritage lights similar to those already existing in this area. / *Selon la politique, les zones commerciales routières doivent être contrôlées par des normes établies dans l'arrêté de zonage, qui comprendront les retraits, la superficie des lots ainsi que la hauteur et l'installation de lampes patrimoniales semblables à celles qui sont déjà présentes dans cette région.*

8.3.2.2 It is a policy that Council shall continue to work toward integrating the adopted sustainability plan, Sustainable Sackville, in to the day-to-day operations of the Town. / *Selon la politique, le Conseil doit continuer de déployer des efforts afin d'intégrer le plan de durabilité adopté (Sustainable Sackville) aux activités quotidiennes de la Ville.*

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

Drive thrus have been excluded from the definition of restaurants and are not a permitted use in any zone in Sackville. / *Les restaurants avec service au volant ont été exclus de la définition des restaurants et ne sont pas permis dans aucune zone à Sackville.*

The applicant is proposing to amend the By-law to add drive thru restaurants as a permitted use in the Highway Commercial Zone. / *Le requérant propose de modifier l'arrêté pour ajouter les restaurants avec service au volant comme usage permis dans la zone commerciale routière.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The Director of Engineering & Public Works, CAO, Sackville Fire & Rescue Fire Chief and Director of Community & Corporate Services has been contacted regarding the proposed text amendment. The CAO and Fire chief had no additional comments to offer. / *Le directeur d'ingénierie et travaux publics, le DPA, le pompier-chef de Sackville Fire & Rescue et le directeur des services communautaires et corporatifs ont été contactés concernant la proposition de la modification de texte. Le DPA et le pompier en chef n'avaient aucun commentaire supplémentaire à offrir.*

The Director of Engineering & Public Works suggested the integration of traffic impact studies to assist in the proper evaluation of proposed development in the Highway Commercial area including such items as site access (driveways), turning lanes for access streets or traffic signal requirements and sight distances. / *Le directeur d'ingénierie et travaux publics a suggéré l'intégration des études d'impact sur la circulation pour assister à l'évaluation appropriée de l'aménagement proposé dans le secteur commercial routière, incluant les points comme l'accès au site (entrées), les voies de virage pour les*

*accès ou les exigences de feux de circulation, et des distances de visibilité.*

Director of Community and Corporate Services commented that they have few plans to reduce idling in the community. The municipality has the most impact with controlling their own fleet and operations which they have adopted idling policies for the Town-owned vehicles and are taking steps to electrify their fleet and equipment as budget and resources permit. / *Le directeur des services communautaires et corporatifs a commenté qu'il y a quelques plans pour réduire les véhicules au ralenti dans la communauté. C'est la municipalité qui a le plus d'impact sur le contrôle de son propre parc automobile et de ses activités. Elle a adopté une politique de véhicules au ralenti pour les véhicules appartenant à la ville et prend des mesures pour électrifier son parc de véhicules et ses équipements lorsque le budget et les ressources le permettent.*

## **Discussion**

A Highway Development Area was created at Exit 504 (Main Street exit) in Sackville in 1994. The original developments in this area were done through development agreements which including McDonalds, Esso, Irving and Tim Hortons and the former Wendy's now Burger King. The McDonald's/Esso and Tim Horton's/Wendy's(Burger King) sites both included drive thru restaurants as part of their development agreement. It should be noted that the original Highway Commercial zoning regulations did not include minimum design requirements for drive thru restaurants. When the Zoning By-law was reviewed in 2001 drive thru restaurants were removed from the definition of restaurants due to traffic and congestion issues occurring around the Highway Commercial Area. During the 2001 review the By-law also modified zoning at the second TransCanada Highway Exit 506 (Cattail Ridge Exit) in Town to zone these properties Highway Commercial as well. During subsequent By-law reviews, the Town has continued to not permit drive thru restaurants due to concerns of traffic congestion and increased emissions generated through vehicles idling in drive thrus. / *Un secteur de développement routier a été créé à la Sortie 504 (sortie de la rue Main) à Sackville en 1994. Les développements initiaux dans ce secteur ont été faits par des ententes d'aménagement incluant McDonalds, Esso, Irving et Tim Hortons et l'ancien Wendy's (maintenant Burger King). Les sites de McDonald's/Esso, et Tim Hortons/Wendy's (Burger King) incluent des restaurants avec le service au volant dans le cadre de leur entente de développement. Il convient de noter que les règlements originaux du zonage de commercial routier n'ont pas inclus les exigences de conception minimales pour les restaurants avec service au volant. Lors de l'examen de l'arrêté de zonage en 2001, les restaurants avec service au volant ont été enlevés de la définition des restaurants en raison de la circulation et les problèmes d'embouteillages dans le secteur commercial routier. Pendant l'examen 2001, l'arrêté a aussi modifié le zonage aux deuxièmes Sorties 506 de la route Transcanadienne (Sortie Cattail Ridge) dans la ville pour zoner ces propriétés à commerciale routière. Pendant les autres examens des arrêtés, la ville a continué de ne pas permettre des restaurants avec service au volant en raison des préoccupations des embouteillages de la circulation et l'augmentation des émissions produites par les véhicules au ralenti dans les restaurants avec services au volant.*

Since the initial drive thru developments occurred in Town, a number of modifications have occurred which have improved the traffic flow/congestion issues which have occurred around the original businesses with drive thrus. These changes include the addition of traffic lights at the intersection of Main Street and Mallard Street and the addition of a third lane on Mallard street for left hand turns into Tim Horton's drive thru. As well, McDonald's and Esso modified their site to separate the two businesses on the property leading to improved traffic flow and drive thru queuing on their site. Additional design standards/regulations are proposed to further address the traffic issues associated with drive thrus, including queuing minimums, minimum sizes, defining drive thru lanes, separation of drive thrus lanes from site traffic, identifying pedestrian movement around drive thrus and incorporating queuing/traffic studies. In reviewing the areas zoned for Highway Commercial, to ensure traffic patterns/flow and proper entrances to properties are considered traffic impact study requirements are being introduced as part of this amendment. All these requirements form the minimum requirements which need to be met before a drive thru is approved either in redevelopment projects, or new developments being proposed. (See attached proposed By-law Amendment) / *Depuis les premiers développements du service au volant en ville, un certain nombre de modifications ont été apportées, ce qui a permis d'améliorer les problèmes de circulation et d'embouteillage aux environs des commerces avec le service au volant. Ces changements comprennent l'addition des feux de circulation au carrefour de la rue Main et la rue Mallard et l'addition d'une troisième voie pour les virages à gauche vers le service au volant de Tim Hortons. De plus, McDonalds et Esso ont séparé leur site pour faire deux commerces distincts sur la propriété. De ce fait, une amélioration a été apportée à la fluidité de circulation et à la file d'attente sur leur site. Les règlements et les normes supplémentaires de conception sont proposés pour mieux répondre aux problèmes de la circulation associés au service au volant, incluant les files d'attente minimales, les tailles minimales, la définition des voies du service au volant, la séparation des voies dans le service au volant, l'identification du mouvement des piétons autour des services au volant et l'incorporation des études sur la file d'attente et la circulation. Lors de l'examen de ces secteurs situés dans la zone commerciale routière afin de s'assurer que les schémas et flux de circulation et les entrées appropriées aux propriétés sont pris en compte, seront introduits dans le cadre de cette modification. Toutes ces exigences forment les conditions minimales qui doivent être satisfaites avant que le service au volant soit approuvé, que ce soit dans le cadre d'un projet de réaménagement ou les nouveaux aménagements proposés. (Voir la proposition à la modification de l'arrêté ci-jointe)*

The sustainability plan is intended to direct Sackville towards a sustainable future. The sustainability principle is a recognition of taking a balanced approach to the three main pillars: economic, social and environmental components of the community. The sustainability plan recognized that the Town was interested in reducing emissions through reduction in vehicle idling. The municipality feels they can have the most impact on idling through their own fleet and operations. The Town has undertaken a number of initiatives in their day-to-day operations to reduce emissions such as policies to reduce municipal vehicle idling, selection of energy efficient/electric municipal vehicles, changing to LED street lighting and LEED certified buildings, etc. The Town is actively incorporating electric vehicle charging stations for electric vehicles in Town (1 is already in place at the Visitor Information Centre in the Highway Commercial area and 4 additional will be coming on line in the next couple of months). The Municipal Plan has policy which states that the Highway Commercial areas are aimed at the traveling public (motorists) and the properties are required to be large enough to accommodate vehicles. Businesses that

choose to locate in the Highway Commercial area, do so to take economic advantage of both the local and traveling public along with quick easy access to the TransCanada. There is an expectation among the public, especially motorists, that they can obtain drive thru restaurant services in highway commercial areas. / *Le plan de la durabilité est prévu d'orienter Sackville vers un futur durable. Le principe de la durabilité est une reconnaissance de prendre une approche équilibrée envers les trois piliers principaux : économique, social et parties environnementales de la communauté. Le plan de la durabilité reconnaît que la ville souhaite de réduire les émissions par la réduction de véhicules au ralenti. La municipalité croit qu'elle a le plus d'impact sur les véhicules au ralenti par leur parc et leurs opérations. La ville a entrepris de nombreuses initiatives de leur fonctionnement quotidien pour réduire les émissions comme les principes de réduire les véhicules municipaux au ralenti, la sélection des véhicules municipaux écoénergétiques/véhicules municipaux électriques, le changement à l'éclairage de rue à D.E.L. et des bâtiments LEED certifiés, etc. La ville incorpore activement des stations de recharge des véhicules électriques dans la ville (1 est déjà en place au centre d'information des visiteurs dans le secteur commercial routier et 4 autres seront installées au cours des prochains mois). Le plan municipal a un principe qui énonce que les secteurs commerciaux routiers sont destinés au public voyageur (motoristes) et il est requis que les propriétés soient larges assez pour accommoder les véhicules. Les commerces choisissent d'être au secteur commercial routier en raison de l'avantage économique de l'accès facile à la route Transcanadienne par le public local et voyager. Le public, particulièrement les motoristes, s'attend qu'il puisse avoir les restaurants avec service au volant dans les secteurs commerciaux routiers.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

**"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 addition of drive thru restaurants to the Highway Commercial zone along with the proposed design standards and traffic study requirements included in Draft By-law 244-P as the increases regulations are aimed at addressing traffic related issues and it follows the intent of the Municipal Plan of providing services aimed at the traveling public. / *Le personnel recommande l'ajout des restaurants avec*

*service au volant à la zone commerciale routière avec les normes de conception proposées et les exigences d'étude de la circulation incluent dans le projet de l'arrêté 244-P, car l'augmentation des règlements est visée à traiter les problèmes liés à la circulation et elle suit l'intention du Plan municipal de fournir des services visés au public voyageur.*

**Note:** This report was written in\_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Proposed By-law

**BY-LAW NO. 244-P  
A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 244  
TOWN OF SACKVILLE ZONING BY-LAW**

The Council of Tantramar under the authority vested in it by Section 53 and in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 244, the Town of Sackville Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 244 is amended by ADDING the definition of DRIVE THRU RESTAURANT to Section 1.1 Definitions of Part1: Title and Definitions as follows:  
  
"DRIVE THRU RESTAURANT, means an access route adjacent to an establishment that is designed for vehicles to travel and enable customers to order and obtain food and/or beverage services while in their vehicle."
2. By-law No 244 is further amended by ADDING to Part 6: Highway Commercial Zone: HC, 6.1 Uses a) Permitted uses, the following:  
  
"xi) Drive Thru Restaurant"
3. By-law No 244 is further amended by ADDING to Part 6: Highway Commercial Zone: HC, 6.1 Uses, as follows:  
  
"a) Any drive thru restaurant shall incorporate the following design standards:
  - i) Businesses providing drive thru services shall provide the minimum stacking for vehicle queuing on the property of the establishment as follows:
    - a. Eleven (11) inbound queuing spaces for vehicles approaching the order board
    - b. Two (2) outbound queuing spaces on the exit side of the pick-up window;
  - ii) Queuing spaces shall be a minimum of 6.5 metres in length and 3 metres in width.
  - iii) Queuing lanes shall be clearly defined by raised curbs, landscaping or other traffic devices to ensure traffic separation between drive thru lanes and general on site traffic areas such as but not limited to parking lots, laneways and accesses.
  - iv) Queuing lane exits shall ensure clear visibility for vehicles exiting the site
  - v) When the entrance to the main building requires crossing of the queuing lane by pedestrians, a pedestrian crossing that is distinguished from the queuing lane by either a change in paving materials, colour, texture or height must be provided.
  - vi) A queuing/traffic study shall be required where:
    - a. The expected number of drive-thru vehicle trips will exceed 40 vehicles per hour during peak hour periods, or
    - b. Less than the minimum required queuing spaces are provided.
4. Further, By-law No 244 is amended by ADDING to Part 6: Highway Commercial Zone: HC as follows:  
  
6.3 Traffic Impact Study

"a) Any development or redevelopment identified in the following trip generation table shall provide a traffic impact study prepared by a Professional Traffic Engineer, by and at the cost of the developer:

Land Use type	Estimated Development-Generation trips
Fast-food restaurant or coffee shop	275 m2 (3,000 ft2)
Destination retail	557 m2 (6,000 ft2)
Gas station or convenience market	Seven fueling positions

b) All other land use types anticipated to generate more than 100 additional peak hour trips as calculated by a Professional Traffic Engineer using the most recent edition of the Institute of Transportation Engineers Trip Generation Manual will be subject to a traffic impact study, by and at the cost of the developer, before the issuance of a development permit, and the developer shall be required to implement the recommendations of the study.

Read a first time this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2023.

Read a second time this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2023.

Read a third time and passed this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2023.

\_\_\_\_\_  
Mayor

\_\_\_\_\_  
Clerk

Properties Zone Highway Commercial

