

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 27, 2024 / Le mercredi 27 mars, 2024

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 24-0170

From / De :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner /
Gestionnaire de

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

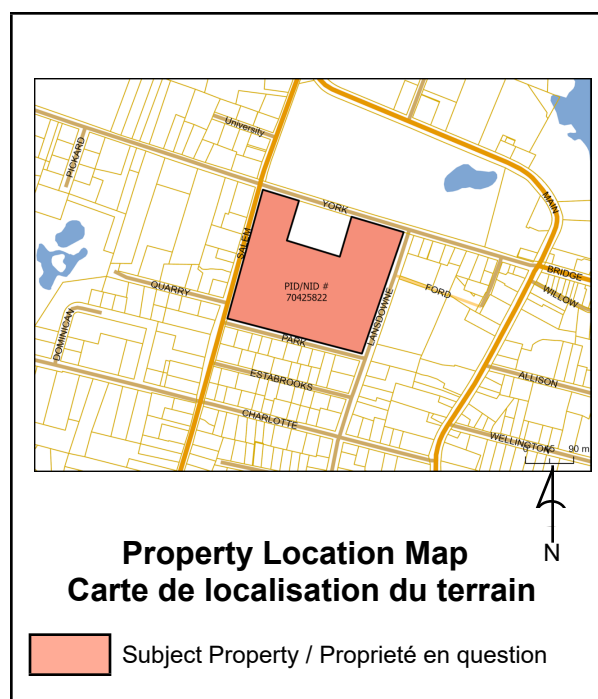
Dwayne Acton Mount Allison University

Landowner / Propriétaire :

Dwayne Acton Mount Allison University

Proposal / Demande :

To vary the front yard setback for a portion of a proposed multipurpose athletic complex building from 7.6 m to 4.5 m at its closest point and 6.43 m on the northern end of the building.
/Dérogation à la marge de retrait de la cour avant pour une partie d'un complexe sportif proposé de 7,6 m à 4,5 m à son point le plus près et 6,43 m à l'extrémité nord du bâtiment.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70425822

Lot Size / Grandeur du lot: 57,026.34 sq m (~14 acres)

Location / Endroit :

9 Lansdowne Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Institutional -Athletic Centre, student residences, sports field and track and parking areas / *Institutionnel*

Zoning / Zonage :

Institutional / *Institutionnel*

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

Town Centre

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Institutional (MTA Campus, Town tennis courts/park and curling club), multi unit density, low density residential and commercial / *Institutionnel (Campus MTA, terrain de tennis de la ville, parc et club de curling), densité multifamiliale, résidentielle et commerciale à faible densité*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full municipal services are available to the site / *Tous les services municipaux sont disponibles à ce site.*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Lansdowne Street

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policies apply to this request: / *Les principes suivants du Plan municipal s'appliquent à cette demande :*

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. / *Il est établi comme principe que la désignation du centre-ville est prévue à être le point focal de l'aménagement d'une diversité d'activités commerciales. Dans le cadre de cette désignation, il sera l'intention du Conseil d'établir une diversité de zones incluant un usage mixte, commercial résidentiel historique, 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 est établi comme principe du Conseil d'accroître le caractère du centre-ville en tant que centre dynamique de la communauté en encourageant les entreprises qui desservent la population locale à se situer dans le quartier d'affaires du centre-ville, et de promouvoir l'aménagement d'usage mixte qui incorpore les usages institutionnels, commerciaux et résidentiels, ainsi que la promotion des usages culturels, artistiques et résidentiels.*

3.2.1.5 It shall be policy of Council to implement urban design regulations in the Downtown Business District so as to highlight its features, attract new businesses and sustain its economic viability. / *Il est établi comme principe du Conseil de mettre en œuvre les règlements de conception urbaine dans le district d'affaires au centre-ville afin de mettre en lumière ses caractéristiques, d'attirer les nouveaux commerces et de soutenir sa viabilité économique.*

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

The Zoning By-law permits Institutional uses on this property. However, the front yard setback for buildings in this zone is 7.6 m (25'). The southern corner of the main wall of the building is proposed to be located 4.5 m (14.7') from the the front property line. As the building is not positioned parallel to the front property line the majority of the main wall tapers down to being 6.43 m (21.1') on the northern corner of the main wall. / *L'arrêté de zonage permet des usages institutionnels sur cette propriété. Cependant, la marge de retrait de la cour avant pour des bâtiments dans cette zone est de 7,6 mètres (25 pieds). L'extrémité sud du mur principal du bâtiment est proposée à être situé à 4,5 mètres (14,7 pieds) de la limite de propriété avant. Étant donné que le bâtiment n'est pas placé parallèlement à la limite de propriété avant la majorité du mur principal rétréci à 6,43 mètres (21,1 pieds) au coin à l'extrémité nord du mur principal.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning and development staff discussed internally. / *Le personnel de planification et d'aménagement a discuté en interne.*

The CAO, Director of Community and Corporate Services, Director of Engineering and Public Works and the Fire Chief were contacted regarding the proposed variance. Town staff sought clarification on the project, but no concerns were raised over the variance requested. / *Le DPA, le directeur des services communautaires et corporatifs, le directeur de l'ingénierie et le pompier en chef ont été contactés en matière de la dérogation proposée. Le personnel de la ville a*

recherché des éclaircissements sur le projet, mais aucune préoccupation n'a été soulevée concernant la dérogation demandée.

Discussion

The MTA University Campus is located in downtown Sackville. The subject property is a large lot that contains 5 university residence buildings and is the primary athletic area on campus. It contains the Athletic Centre, sports fields and the running track. A new multipurpose Athletic Complex is now being proposed on this property next to the Athletic Centre and the MacAulay sports field. Due to grade change of the property, a change of approximately 10-12 feet in height, and the proximity to the existing track and field, the building is being proposed to be located closer to the front yard setback than the required 7.6 m (25'). The proposed building is not parallel with Lansdowne Street with the closest point of the building (southern corner) being 4.5 m from the front property line and the more northern corner being 6.43 m (21') from the property line. Locating the building closer to the street will allow the bank to be properly sloped during construction as well as prevent renovations or disruptions to the sports field and running track during the construction. / *Le campus de MTA University est situé au centre-ville de Sackville. La propriété en question est un lot large qui contient 5 résidences universitaires et est le domaine d'athlétisme principal sur le campus. Il contient le centre d'athlétisme, les terrains de sport et la piste d'athlétisme. Un nouveau complexe sportif est maintenant proposé sur cette propriété à côté du centre d'athlétisme et le terrain de sport MacAulay. En raison du changement de nivellement de la propriété, une modification d'environ 10 à 12 pieds de hauteur et la proximité aux pistes et terrain existant, le bâtiment est proposé à être situé plus près de la marge de retrait que l'exigence de 7,6 mètres (25 pieds). Le bâtiment proposé n'est pas parallèle à la rue Lansdowne, car l'extrémité du bâtiment la plus proche (extrémité sud) est à 4,5 mètres de la limite de propriété avant et l'extrémité nord est à 6,43 mètres (21 pieds) de la limite de propriété. Le fait de situer le bâtiment plus près de la rue permettra à la berge d'être correctement inclinée pendant la construction et d'éviter les rénovations ou les perturbations du terrain de sport et de la piste d'athlétisme pendant la construction.*

MTA is also preparing to renovate the library over the next few years. This building would be used as a temporary library until the renovations are completed. The library renovation is intended to run from 2026 to 2029. / *MTA prépare également la rénovation de la bibliothèque au cours des prochaines années. Ce bâtiment sera utilisé comme bibliothèque temporaire jusqu'à ce que les rénovations soient terminées. La rénovation de la bibliothèque est prévue de 2026 à 2029.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Dans le cadre de l'évaluation d'une dérogation la Loi sur l'urbanisme établit les critères, ou tests, suivants pour évaluer les demandes de dérogation.*

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

This property is on the fringe of the Downtown Business District (DBD). Within the DBD Sackville encourages buildings to abut the sidewalk or to be a maximum of 4m (13') from the sidewalk. The purpose of this is to promote a pedestrian friendly downtown. The two buildings on the corner of Lansdowne and York Streets are in the DBD and are approximately 3 m from the front property line. Although the MTA campus is not in the DBD, it too is a pedestrian oriented campus. As the proposed building would be located approximately 4.4 m at its closest point and 6.43 m at its furthest point, it is in-keeping with the development at this end of the street. Lansdowne Street is a side street with parking on both sides of the street, resulting in slower traffic on the street. A dedicated paved sidewalk is provided between the parked cars and the property line. / *Cette propriété est située à la limite du district d'affaires du centre-ville (DACV). Dans le DACV, Sackville encourage les bâtiments à être contigus au trottoir ou un maximum de 4 mètres (13 pieds) du trottoir. L'objectif est de promouvoir un centre-ville adapté aux piétons. Les deux bâtiments au coin des rues Lansdowne et York sont dans le DACV environ 3 mètres de la limite de propriété avant. Même si le campus MTA n'est pas situé dans le DACV, il est quand même un campus convivial aux piétons. Étant donné que le bâtiment proposé sera situé à environ 4,4 mètres à son point le plus proche et 6,43 mètres à son point le plus loin, il respecte toujours l'aménagement à la fin de cette rue. La rue Lansdowne est une rue secondaire avec le stationnement sur chaque bord de la rue, ce qui signifie moins de trafic sur la rue. Un trottoir asphalté pour piétons est fourni entre les véhicules stationnés et la limite de propriété.*

Therefore, as there is slower traffic, separated pedestrian areas and the reduced front yard setbacks of surrounding buildings, the reduced frontage is considered reasonable and in-keeping with surrounding neighbourhood. / *Par conséquent, compte tenu du ralentissement de la circulation, de la séparation des zones piétonnes et de la réduction des marges de retrait des bâtiments environnants, la réduction de la façade est considérée comme raisonnable et conforme à l'environnement environnant.*

2. Is it desirable for the development of the property? / Est-ce désirable pour le développement de la propriété?

This property has historically been the athletic centre of campus. In fact, the proposed new multipurpose athletic complex will be located in the same general location as the former Allison Gardens ice rink (1948-2003). The proposed new complex would be located behind the athletic centre which contains a pool, gymnasium and fitness centre. Also the MacAulay and Park Street sports Field are located in this area. The MacAulay Field is the campus' main athletic field and located directly behind the proposed new complex. The field is surrounded by a running track. The grade of the property changes significantly from the sports field to Lansdowne Street (about 10-12'). The proposed building elevations demonstrate this grade change as the proposed building will be two storeys on the Street, but facing the field will appear to be a single storey. By moving the building forward towards the street, the existing track and field will be able to remain in place and be used during construction. / *Historiquement, cette propriété a été le centre d'athlétisme du campus. En fait, le nouveau complexe sportif sera situé dans le même emplacement général que l'ancienne patinoire Allison Gardens (1948-2003). Le nouveau centre proposé sera situé derrière le centre d'athlétisme qui contient une piscine, un gymnase et un centre physique. En outre, les terrains sportifs McAulay et Park Street sont situés dans les environs. Le terrain McAulay est le terrain de sport principal du campus et est situé directement en arrière du complexe proposé. Le terrain est entouré d'une piste d'athlétisme. Le nivellement de la propriété change considérablement entre le terrain sportif et la rue Lansdowne (environ 10 pieds à 12 pieds). Les élévations du bâtiment proposé montrent que ce changement de nivellement, car le bâtiment proposé sera deux étages sur la rue, mais fera face au terrain et semblera être d'un étage seulement. En déplaçant le bâtiment vers la rue, la piste et le terrain seront capables de rester en place et utilisés durant la construction.*

Within the general vicinity there are municipal facilities aimed at sports and recreation, including the curling club and the tennis courts across the street. / *Dans les environs, il existe des installations municipales destinées aux sports et à la récréation, incluant le club de curling et les terrains de tennis à l'autre côté de la rue.*

Staff is of the opinion that the proposal is desirable for the development of the property as it strengthens the property as the athletic centre of campus and allows athletic programs to continue without disruption of sports activities and additional costs to replacing the infrastructure. It also strengthens the overall neighbourhood as a sports and recreation area. / *Le personnel est d'avis que la proposition est souhaitable pour l'aménagement de la propriété, car elle renforce son rôle de centre sportif du campus et permet aux programmes sportifs de poursuivre sans interruption et sans coûts supplémentaires pour remplacer l'infrastructure. Elle renforce également l'ensemble du quartier en tant que zone de sports et de loisirs.*

3. Is it within the intent of the Plan & Zoning Regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?

The proposed property is zoned Institutional and is bordering the Downtown Business District. The proposed building is capable of meeting all other standards for the Institutional zone with the exception of the front yard setback. The Plan and Zoning By-law allow for some alleviation from the setback requirements in the older developed neighbourhoods of the Town. This speaks to the intent of the Plan and Zoning to take into consideration the existing streetscapes in established neighbourhoods, and allow development to be consistent with the built environment. The proposed setback is consistent with the setbacks of the buildings on the other side of Lansdowne Street. As well there are Municipal Plan policies supporting encouraging the Downtown area as a pedestrian oriented neighbourhood. One of the ways it does this is through implementing design criteria to keep buildings closer to the street. / *La propriété proposée est zonée institutionnelle et est limitrophe au district d'affaires du centre-ville. Le bâtiment proposé peut répondre à toutes les autres normes de la zone institutionnelle à l'exception de la*

marge de retrait de la cour avant. Le plan et l'arrêté de zonage permettent d'atténuer les exigences de marge de retrait dans les vieux quartiers aménagés de la ville. Cela témoigne l'objet du plan et du zonage de tenir compte des paysages de rue existante dans des quartiers établis et de permettre un aménagement conforme à l'autre côté de la rue Lansdowne. De plus, il y a des principes du plan municipal qui encourage le quartier du centre-ville à être convivial aux piétons. L'un des moyens d'y parvenir est de mettre en œuvre des critères de conception visant à rapprocher les bâtiments de la rue.

Staff is of the opinion that the proposal is within the intent of the Plan and Zoning regulation as it encourages the use of the area, and campus, by pedestrians and is consistent with the built environment of the northern end of Lansdowne Street. / *Le personnel est d'avis que la proposition répond à l'intention du Plan et du règlement de zonage, car elle encourage l'utilisation du terrain et du campus par les piétons et est conforme à l'environnement bâti de la partie nord de la rue Lansdowne.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 60 m of the property on March 13th, 2024. To date no response from surrounding landowners has been received. / *Des avis publics ont été envoyés aux voisins à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 13 mars 2024. Jusqu'à présent, aucune réponse des propriétaires n'a été reçue.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *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 [or Rural Plan S44(6)e] 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)(a) ... (iv) the percentage of land that may be built on, and the depth, size or area of yards, courts, parking areas and open spaces, ... / *le pourcentage des terrains à bâtir et la profondeur, la grandeur ou la surface des cours extérieures ou intérieures, des aires de stationnement et des espaces libres...*

Recommendation / Recommandation

It is staffs opinion that as the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is therefore recommending the proposed variance to the Planning Review and Adjustment Committee. / *Étant donné que la proposition répond à tous les critères et tests de dérogations, le personnel est d'avis de recommander la dérogation proposée au Comité de révision de la planification.*

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.*

Zoning Map / Carte de Zonage



★ Approximate location of proposed building

— · — DBD

- Institutional
- Mixed Use
- Residential Historic Commercial
- Rural Residential
- Urban Residential 1
- Urban Residential 2
- Urban Residential 3

Aerial Map / Carte Aérienne



ions

Site Plan / Plan de Localisation



*Pink area is portion of building in the setback

Site Photos March 20-2024



Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Proposed location of building



View looking south on Lansdowne Street



View looking north on Lansdowne Street

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



View showing grade change of property

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574