

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

Wednesday, December 17, 2025 / Le mercredi 17 décembre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Municipal Plan and Zoning By-law amendment to modify the Downtown Business District

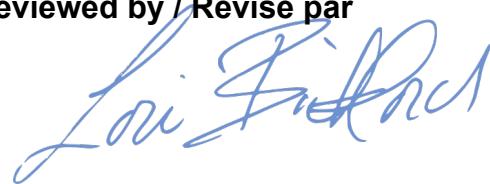
File Number/ Numéro du fichier : 25-1614

From / De :



Caleb Roger Hickey Babin
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de

General Information / Information générale

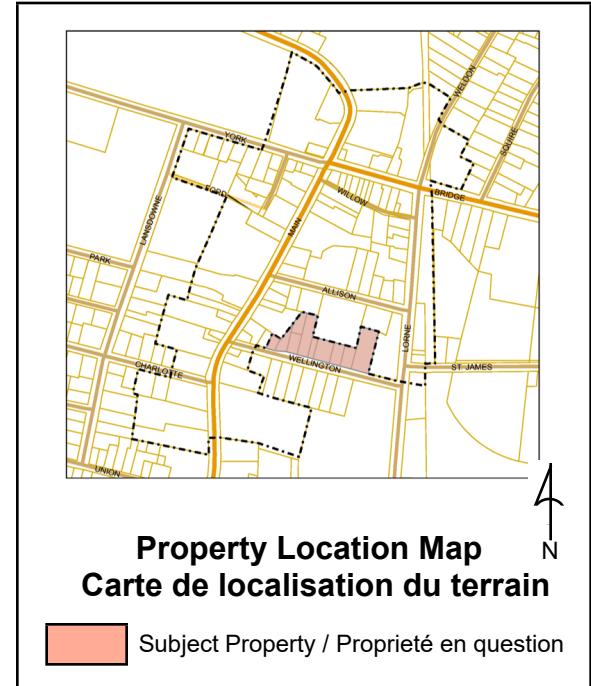
Applicant / Requérant :

Sean Doucet

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Municipal Plan and Zoning By-law amendment to
modify the boundary of the Downtown Business District
*/ Modification au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage
afin de modifier la limite du district des affaires du centre-
ville.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00966812

Lot Size / Grandeur du lot: n/a

Location / Endroit :

Wellington Street, Town of Tantramar / Ville de Tantramar

Current Use / Usage présent :

Vacant / Residential / Vacant et résidentiel

Zoning / Zonage :

Mixed Use (MU)

Future Land Use / Usage futur :

Town Centre + Downtown Business District / *Centre-ville et district des affaires du centre-ville*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Zoning: Mixed Use / *Zonage : usage mixte*

Uses: single and multi-unit residential, institutional and commercial uses / *Usages : habitations unifamiliales, habitations multifamiliales, institutionnels et commerciaux*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Water & Sewerage (Full) / *Eau et égouts publics*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Wellington Street / *rue Wellington*

Policies / Politiques

The following policies of the Town of Sackville Municipal Plan apply to this request: / *Les politiques suivantes du Plan municipal de la Ville de Sackville s'appliquent à cette demande :*

3.2.1 Town Centre Designation / Désignation du centre-ville

Policy 3.2.1.3 It is a policy to establish a “Downtown Business District” to accommodate existing businesses and promote new commercial development within the central core of the Town. / *Il est établi comme politique d'établir un « district des affaires du centre-ville » afin d'accorder les entreprises existantes et de promouvoir le nouvel aménagement commercial au cœur de la ville.*

Policy 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 politique du Conseil de renforcer l'image du centre-ville comme un centre dynamique de la communauté en encourageant les entreprises qui desservent la population locale à s'implanter dans le district des affaires du centre-ville et en favorisant un aménagement à usage mixte incorporant des usages institutionnels, commerciaux et résidentiels, ainsi qu'en promouvant des usages culturels, artistiques et récréatifs.*

Policy 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 politique du Conseil de mettre en œuvre des règlements de conception urbaine dans le district des affaires du centre-ville afin de mettre en valeur ses caractéristiques, d'attirer de nouvelles entreprises et de soutenir sa viabilité économique.*

8.3 Environmental Action / Action environnementale

8.3.2 Policy / Principe

8.3.2.6 It shall be policy of Council to accept the delineations of the 1:10 Floodplain, 8.9 meter elevation, as determined through the Regional Adaptation Collaborative Study as the area of Town at risk of flooding. / *Il est établi comme politique du Conseil d'accepter les délimitations de la plaine inondable 1:10, correspondant à l'élévation de 8,9 mètres, telles que déterminées dans l'étude d'adaptation collaborative régionale, comme représentant la zone de la ville à risque d'inondation.*

8.3.2.7 It shall be a policy of Council to accommodate limited development and topographic alterations within the 8.9 meter elevation floodplain where the proposed development is able to meet the minimum development standards established in regulation and limits residential to low density. / *Il est établi comme politique du Conseil d'accueillir un aménagement limité et des modifications topographiques dans la plaine inondable de 8,9 mètres lorsque l'aménagement proposé est en mesure de respecter les normes minimales d'aménagement établies dans la réglementation et lorsqu'il limite l'usage résidentiel à faible densité.*

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

3.13 Floodplain Development / Aménagement dans la plaine inondable

No development shall be permitted within the Floodplain Area as shown on the "Town of Sackville Hydrographic Map", Figure 2, unless the structure meets the following flood proofing requirements: / *Aucun aménagement n'est permis dans l'aire de la plaine inondable telle qu'illustrée sur la « Carte hydrographique de la Ville de Sackville » (figure 2), à moins que la construction ne respecte les exigences de protection contre les inondations suivantes :*

a) The minimum lower elevation of all openings shall be the established flood elevation plus a free board height of 10.2 cm (4 in) excluding accessory buildings and agricultural related structures ... / *L'élévation minimale inférieure de toutes les ouvertures doit être au moins égale à l'élévation d'inondation établie, plus une marge de sécurité de 10,2 cm (4 po), à l'exclusion des bâtiments accessoires et des structures liées à l'agriculture...*

3.30 Downtown Business District / District des affaires du centre-ville

a) A front yard or flankage yard in the Downtown Business District shall not be used for parking areas, loading zones or garbage storage. / *Une cour avant ou de flanc dans le district des affaires du centre-ville ne peut servir d'aire de stationnement, de zone de chargement ou d'espace d'entreposage des ordures.*

b) Any front yard or flankage yard in the Downtown Business District shall be landscaped and maintained in a manner which incorporates plantings such as trees, shrubs, annual or perennial beds or planters, decks or patios, or any combination thereof; / *Toute cour avant ou de flanc dans le district des affaires du centre-ville doit être aménagée et entretenue de manière à intégrer des plantations telles qu'arbres, arbustes, plates-bandes annuelles ou vivaces, bacs à fleurs, terrasses ou patios, ou toute combinaison de ceux-ci.*

c) All structures must be positioned to maximize the street frontage / *Toute construction doit être positionnée de manière à maximiser la façade donnant sur la rue.*

d) All buildings shall contain a minimum of 1 public entrance on the ground level of any wall which

abuts a street. / *Tout bâtiment doit comporter au moins une entrée publique au rez-de-chaussée sur tout mur donnant sur une rue.*

e) All buildings shall be architecturally compatible with buildings in the downtown core, such as but not limited to window ratios. / *Tous les bâtiments doivent être architecturale-ment compatibles avec ceux du centre-ville, notamment, mais sans s'y limiter, en ce qui concerne les proportions de fenêtres.*

f) The street front ground floor of any new or reconstructed structure, shall be dedicated to uses other than residential and contain a minimum of 50% of the total ground floor area, dedicated to uses other than residential. / *Le rez-de-chaussée donnant sur la rue de toute nouvelle construction ou reconstruction doit être dédié à des usages autres que résidentiels et comporter un minimum de 50 % de la superficie totale du rez-de-chaussée consacré à des usages non résidentiels.*

The properties are zoned Mixed Use (MU) allowing any of the permitted uses of that zone, subject to the Downtown Business District requirements. / *Les propriétés sont zonées usage mixte, ce qui permet l'ensemble des usages autorisés dans cette zone, sous réserve des exigences applicables au district des affaires du centre-ville.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

External Consultation / Consultation externe

A provincial comment request resulted in the Provincial and Community Planning Unit of the Department of Environment and Local Government confirming the completion of the statement of public interest. / *Une demande de commentaire provincial a mené à la confirmation par l'unité de l'urbanisme et de l'aménagement provincial du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux de l'achèvement de la déclaration d'intérêt public.*

An e-mail debriefing the proposed amendment was sent to Town staff. A response was received from engineering and public works: "From an Engineering & Public Works perspective, we have no objections to the proposed change to the Downtown Business District boundary. It would seem more appropriate to implement the change so that all residential lots on the street are outside the DBD." / *Un courriel résumant la modification proposée a été envoyé au personnel de la Ville. Une réponse a été reçue du service d'ingénierie et des travaux publics : « D'un point de vue d'ingénierie et de travaux publics, nous n'avons aucune objection à la modification proposée à la limite du district des affaires du centre-ville. Il semblerait plus approprié d'apporter ce changement afin que tous les lots résidentiels de la rue soient situés à l'extérieur du district des affaires du centre-ville. »*

A letter explaining the proposed Municipal Plan and Zoning Bylaw amendment was sent to the owners of properties within the area to be released from the Downtown Business District. To date, no calls or emails have been received. / *Une lettre expliquant la modification sur le Plan municipal et à l'Arrêté de zonage a été envoyée aux propriétaires des biens situés dans le secteur proposé pour être retiré du district des affaires du centre-ville. À ce jour, aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

Internal Consultation / Consultation interne

The proposal was discussed internally amongst SERSC planning and development staff. / *La proposition a*

étée discutée en interne parmi le personnel de la planification et de l'aménagement de la CSRSE.

Discussion

The Town of Sackville Municipal Plan By-law No. 243 adopted in 2016 aims to accommodate a mix of commercial, institutional and high-density residential development in the Town Centre as designated within the Future Land Use Map (Figure 2 of the Municipal Plan). This area aimed at being a focal point for commercial activities extends contiguously northward from Queens Road along Main and Lorne Streets until the Sackville Civic Centre. Within a central portion of the Town Centre area, a Downtown Business District (DBD) promoting mixed-use development through provisions was established. Prescribed by the Town of Sackville Zoning By-law No. 244, these provisions include requiring at least half the ground floor and all of the street front to host non-residential uses, have a maximum front yard setback of 4 meters, and maximize street frontage with the structure. / *Le Plan municipal de la Ville de Sackville, Arrêté no 243 adopté en 2016, vise à accommoder une diversité d'aménagements commerciaux, institutionnels et résidentiels à forte densité dans le centre-ville tel qu'indiqué à la carte d'utilisation future du sol (figure 2 du Plan municipal). Cette aire, destinée à être un point central pour les activités commerciales, s'étend de manière contiguë vers le nord à partir du chemin Queens, le long des rues Main et Lorne, jusqu'au Sackville Civic Centre. Dans une portion centrale de cette aire du centre-ville, un District des affaires du centre-ville (DACV) a été établi afin de promouvoir l'aménagement à usage mixte au moyen de dispositions particulières. Prescrites par l'Arrêté de zonage no 244, ces dispositions exigent notamment qu'au moins la moitié de la superficie du rez-de-chaussée, ainsi que toute la façade donnant sur la rue, soient réservées à des usages non résidentiels, que la marge de retrait avant maximale soit de 4 mètres, et que la structure maximise la façade donnant sur la rue.*

During an initial review for the permissibility of a multiple unit dwelling on PID 00966812, it was found that DBD provisions inhibited development on the parcel as the maximum setbacks did not allow the proponent to develop outside the flood risk area. The Town of Sackville Zoning By-law contains additional provisions for development in the Floodplain. Most notably, these include floodproofing through fill to ensure the lowest opening is 4 inches above the established flood elevation and disallowing any habitable space below the established flood elevation. The subject parcel is low-lying facing the street yet elevates to the rear, making development outside the Flood Plain Limits possible in the rear portion of the lot. It additionally improves the ratio of land that would become developable following fill. No longer requiring development to maximize street frontage or incorporate retail would thus aid in meeting Floodplain Development provisions. / *Lors d'un premier examen visant à déterminer la faisabilité d'une habitation multifamiliale sur le NID 00966812, il a été constaté que les dispositions du DACV limitaient l'aménagement de la parcelle, puisque les marges de retrait maximales empêchaient le proposant d'aménager en dehors du secteur à risque d'inondation. L'Arrêté de zonage de la Ville de Sackville comporte également des dispositions additionnelles pour l'aménagement dans la plaine inondable. Celles-ci incluent notamment des exigences de protection contre les inondations, comme l'ajout de remblai pour s'assurer que l'ouverture la plus basse soit située à 4 pouces au-dessus de l'élévation d'inondation établie, ainsi que l'interdiction de tout espace habitable en dessous de cette élévation. La parcelle en question est basse du côté de la rue, mais s'élève vers l'arrière, ce qui rend possible l'aménagement à l'extérieur des limites de la plaine inondable dans la portion arrière du lot. Cela améliore également la*

proportion de terrain pouvant devenir aménageable une fois le remblai effectué. Ne plus exiger que l'aménagement maximise la façade donnant sur la rue ou qu'il incorpore la vente au détail faciliterait donc la conformité aux dispositions relatives à l'aménagement dans la plaine inondable.

Conformity with Municipal Plan / Conformité au Plan municipal

Merits supporting the intent of the Town Centre designation are to be found in releasing the subject properties from the DBD. The Mixed Use zoning and its full list of permitted uses is maintained. The continued permissibility of multi-unit residential development with fewer provisions supports opportunities to attract new residents that can assist in sustaining retail on nearby commercial streets. While commercial uses will continue to be permitted and the Town Centre Future Land Use Map designation would be maintained, Wellington Street lacks the volume of foot traffic that aids the viability of street front retail. / *La libération des propriétés visées du DACV favorise l'intention de la désignation du centre-ville. Le zonage usage mixte et la pleine liste des usages permis demeurent inchangés. Le maintien de la possibilité d'aménagements multi-résidentiels, soumis à moins de contraintes, offre des occasions d'attirer de nouveaux résidents susceptibles de soutenir la vitalité commerciale des rues avoisinantes. Bien que les usages commerciaux continuent d'être permis et que la désignation du centre-ville à la carte d'utilisation future du sol soit maintenue, la rue Wellington ne bénéficie pas du volume de circulation piétonnière nécessaire pour soutenir la viabilité du commerce de détail en façade de rue.*

Orienting future development towards residential uses represents the best use of the subject properties by facilitating residential density near the town centre and consolidating DBD policies to areas most viable for retail and services. The proposed DBD boundary change does not prevent the formation of new mixed-use streets; nearby Allison Avenue presents greater commercial opportunities by being centrally located within the DBD, elevated outside Flood Risk areas, yet remains mostly comprised of single dwelling units. / *Orienter l'aménagement futur vers des usages résidentiels représente la meilleure utilisation des propriétés visées, car cela favorise une densité accrue à proximité du centre-ville et permet de concentrer les politiques du DACV dans les secteurs les plus propices au commerce et aux services. La modification de la limite du DACV ne nuit pas à la formation éventuelle de nouvelles rues à usage mixte ; par exemple, l'avenue Allison, située à proximité, présente de meilleures possibilités commerciales grâce à sa position centrale dans le DACV, sa situation en dehors des secteurs à risque d'inondation et sa composition actuelle principalement résidentielle.*

This boundary change would reflect the existing residential character of the street without inhibiting opportunities for residential intensification or mixed use development. Being outside the DBD would allow new buildings to be setback further from the street front and limit the area of development in the floodplain and keep residential development feasible on the existing lot sizes. Greater setbacks additionally allow stormwater infiltration by limiting impervious surface coverage. Most crucially, the proposed amendment would play a role in safeguarding people and property from flood hazards by enabling new development to occur outside the Flood Plain Limit. / *La modification de la limite refléterait le caractère résidentiel existant de la rue sans nuire aux possibilités d'intensification résidentielle ou d'aménagement à usage mixte. En étant situés à l'extérieur du DACV, les nouveaux bâtiments pourraient bénéficier de marges de retrait plus importantes par rapport à la rue, réduisant ainsi l'aménagement dans la plaine inondable et maintenant la faisabilité de l'aménagement résidentiel sur les lots existants. Des marges de retrait plus généreuses permettent également une meilleure infiltration des eaux pluviales en réduisant la couverture de surface imperméable. Enfin et surtout, la modification proposée contribuerait à protéger les personnes et les biens contre les risques d'inondation en permettant que le nouvel aménagement soit situé à*

l'extérieur de la limite de la plaine inondable.

Legal Authority / Autorité légale

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 respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Tantramar Council the amendments to the Town of Sackville Municipal Plan By-law No 243-F which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. 244-W which amends the Downtown Business District boundary on the Zoning Map, by releasing properties on the north side of Wellington Street from the requirements of Section 3.30 Downtown Business District of the Town of Sackville Zoning By-law as it would permit residential development on the street front and outside the Flood Plain Limit and align with the residential character of Wellington Street. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Tantramar les modifications à l'Arrêté no 243-F du Plan municipal de la Ville de Sackville, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage no 244-W, qui modifie la limite du district des affaires du centre-ville sur la carte de zonage, en retirant les propriétés situées du côté nord de la rue Wellington des exigences de l'article 3.30 : District des affaires du centre-ville de l'Arrêté de zonage, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel en façade de rue et à l'extérieur de la limite de la plaine inondable, et s'harmoniseraient avec le caractère résidentiel de la rue Wellington.*

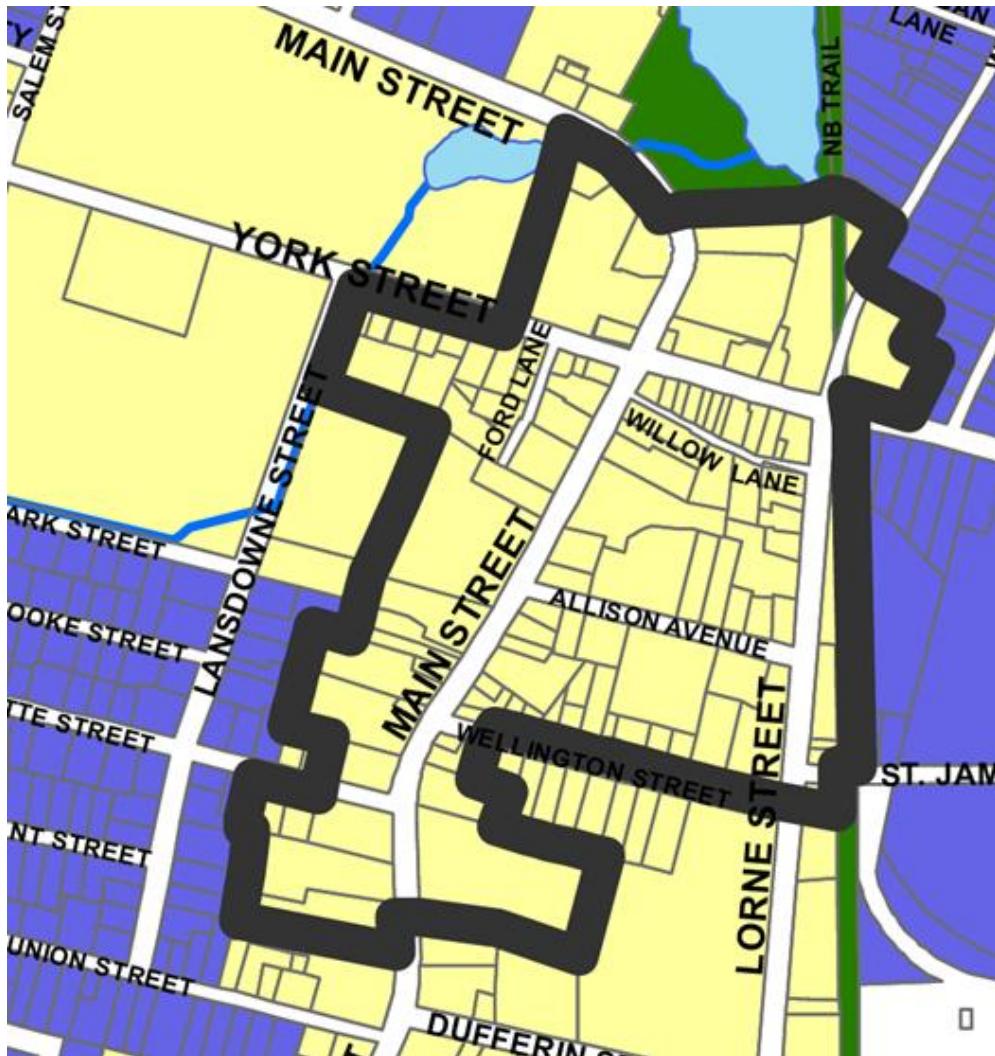
Note: This report was written in English and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / *Note: ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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



Schedule/Annexe 25-1614

Existing Future Land Use map with DBD outlined in black

Carte de l'utilisation future du sol existante avec le DACV tracé en noir



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

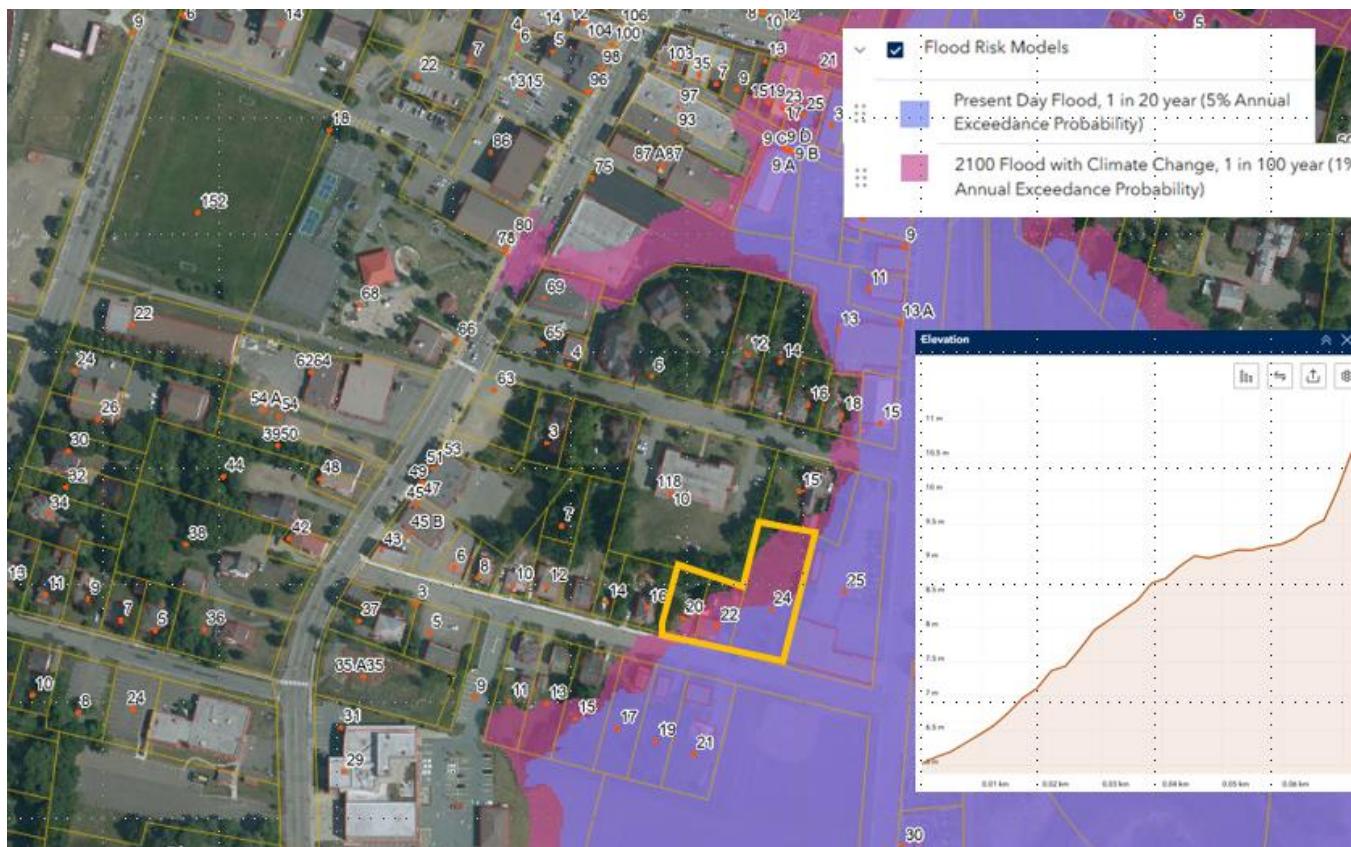
Shediac

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

Tantramar

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

GeoNB Terrain Elevation and Floodmap Élévation du terrain de GeoNB et carte des zones inondables

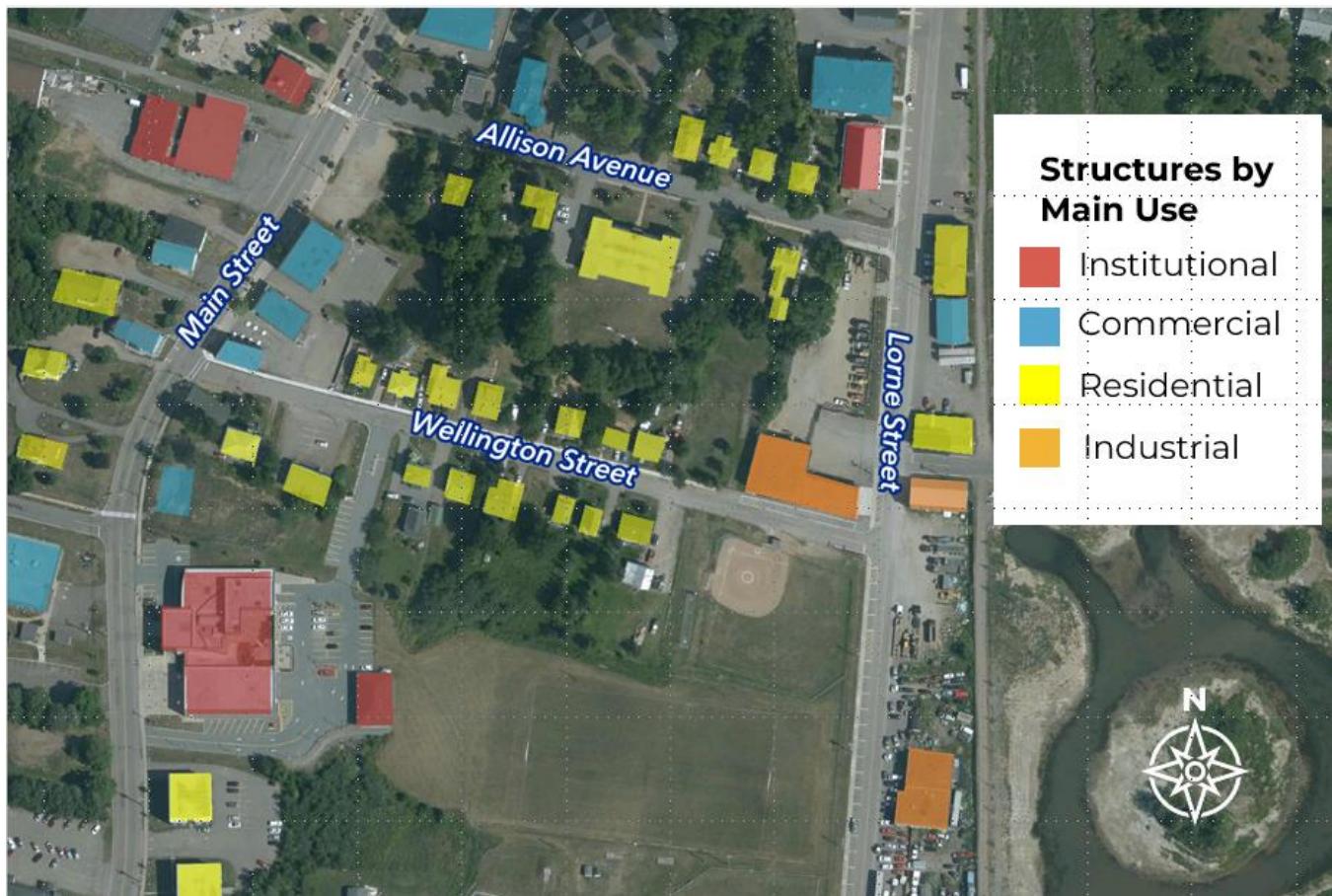


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

Surrounding Uses
Usages environnantes



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

Zoning Zonage

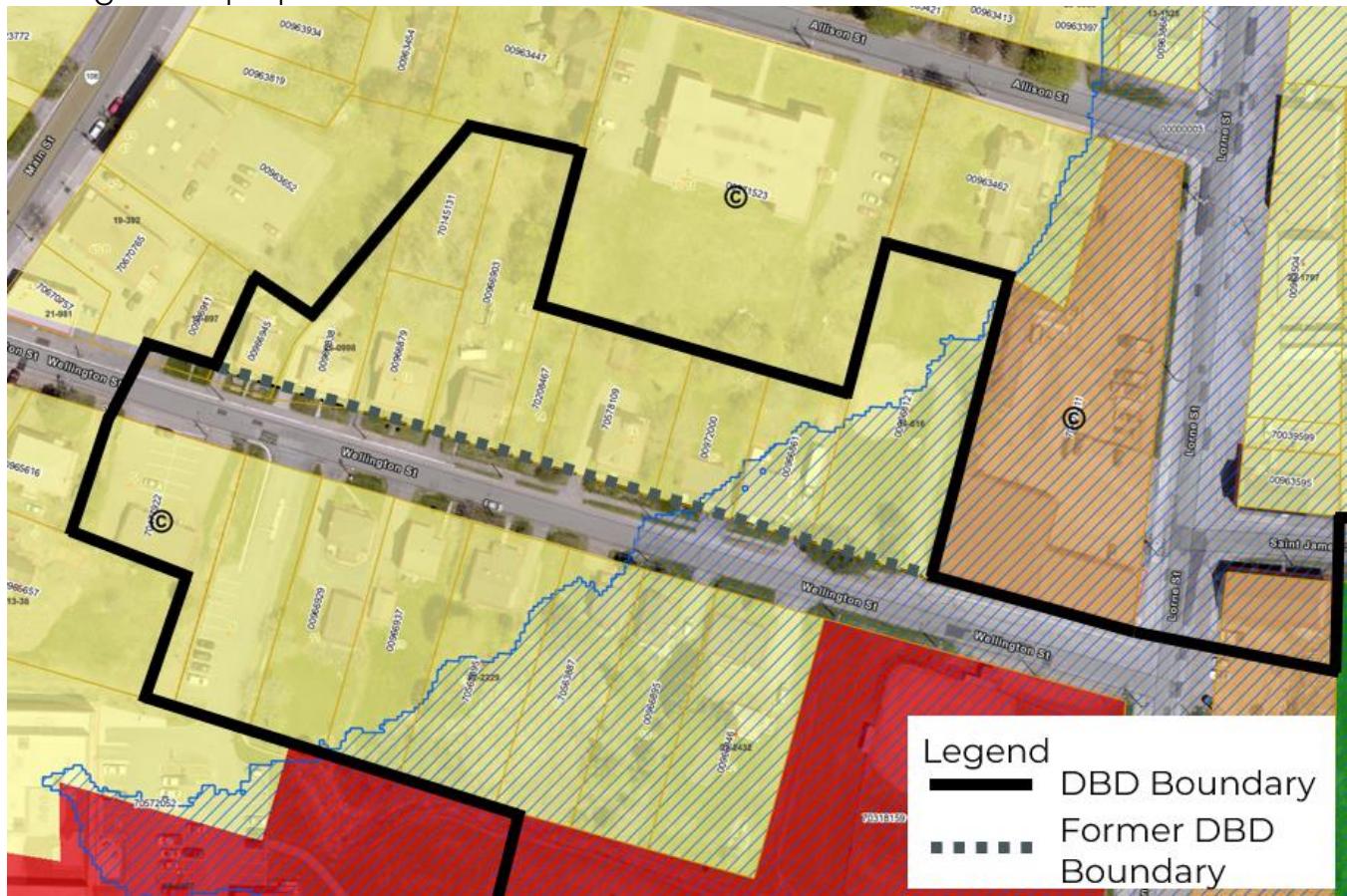


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

Proposed DBD Boundary Change
Changement proposé à la limite du DACV

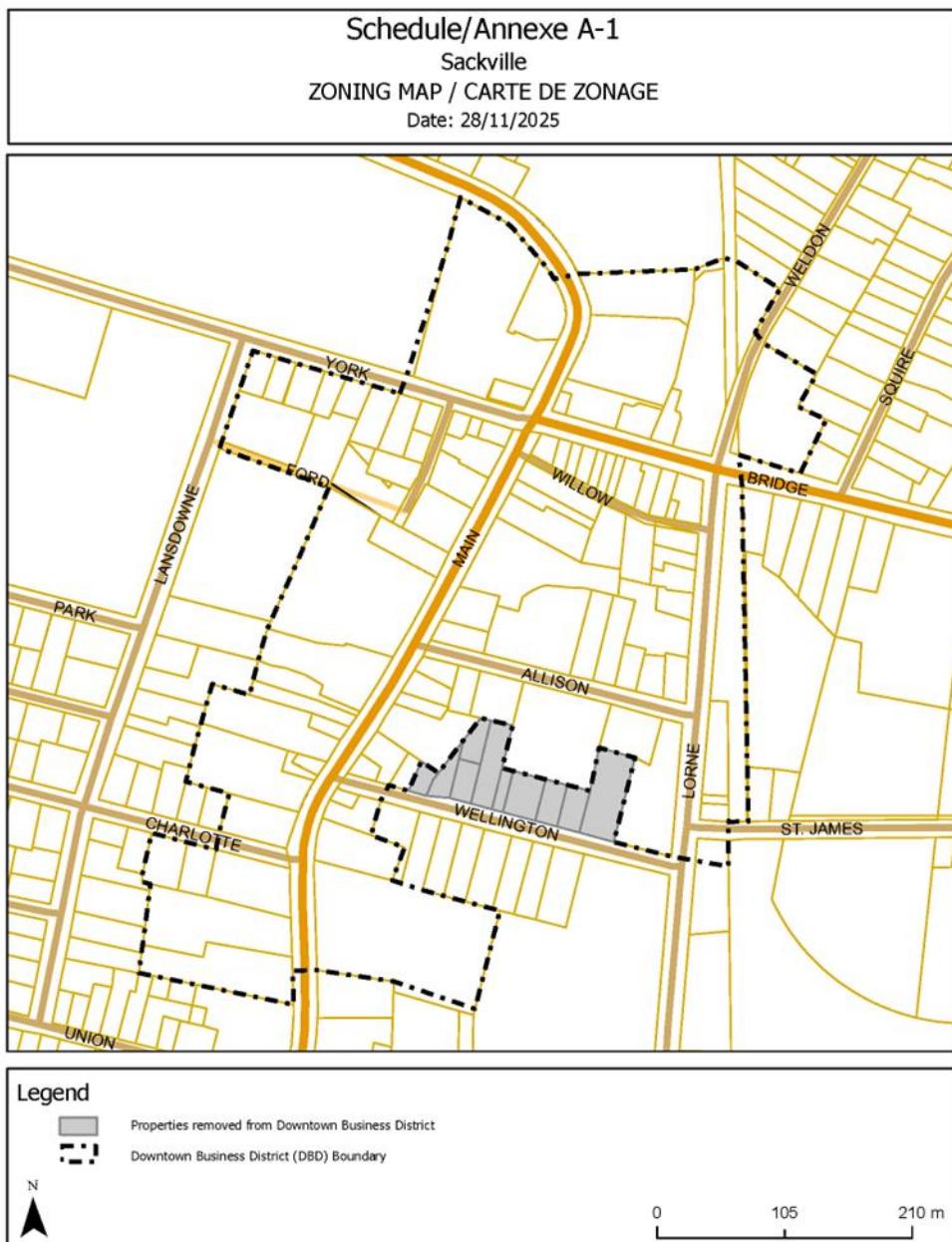


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

Proposed zoning map showing affected properties
Carte de zonage proposée montrant les propriétés visées



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

Google Streetview of North side of Wellington Street (Nov. 2021)
Google Streetview du côté nord de la rue Wellington (novembre 2021)



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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