

Variance & Conditional Use Application

Cabela's Court

File #21MC-43846 & #21MV-43847
Item 4(a)
August 25, 2021

Demande de dérogation et demande d'usage conditionnel

Cour Cabela's

Dossier #21MC-43846 & #21MV-43847
Numéro 4(a)
le 25 août 2021

Application

An application to build two six-storey multiple unit dwellings with 99 units each (total 198 units)

APPLICANT: Cordova Realty Inc. (Thrive)

The following applications are required:

Conditional Use

1. To permit a multiple unit dwelling in a Suburban Commercial (SC) Zone
2. To allow more than one main building on a lot

Demande

Demande déposée pour construire deux habitations multifamiliales de six étages et de 99 logements chacune (pour un total de 198 logements)

DEMANDEUR: Cordova Realty Inc. (Thrive)

Voici les demandes à déposer:

Usage Conditionnel

1. Permettre la construction d'un immeuble résidentiel à logements multiples dans la zone SC (commerciale suburbaine)
2. Permettre plus d'un bâtiment principal sur un lot

Application

Variances

1. To not provide landscaping in the interior of the parking area (Building #1)
2. To allow three two-way driveways on a lot
3. To increase the maximum height to 6 storeys and 22.8 meters (Buildings #1 and #2)
4. To reduce the curbing radius of the driveways from 10 meters to 4.5 meters
5. To exceed the jog and recesses requirements in some areas (Building #2)

Demande

Déroptions

1. Ne pas avoir à paysager l'intérieur de l'aire de stationnement (bâtiment no 1)
2. Avoir trois entrées à double sens sur un lot
3. Augmenter la hauteur maximale à 6 étages, soit 22,8 mètres (bâtiments 1 et 2)
4. Réduire de 10 mètres à 4,5 mètres le rayon de la bordure des entrées
5. Dépasser les exigences en matière de saillies et de retraits à certains endroits (bâtiment 2)



Site Plan / Plan de site



Site Plan / Plan de site



Site Plan / Plan de site



Rendering/Plan
de conception



Rendering/Plan
de conception



Rendering/Plan
de conception



Traffic

- Traffic Impact Statement provided August 10, 2021
- Proposed Development expected to generate 83 trips in the AM peak hour and 83 trips in the PM peak hour
- Development will have minimal impact to Mapleton / Cabela Ct intersection.
- Access to pedestrian and cycling facilities and transit

Circulation

- Énoncé de l'impact sur la circulation déposé le 10 août 2021
- Le projet d'aménagement proposé devrait donner lieu à 83 déplacements durant l'heure de pointe de l'avant-midi et à 83 déplacements durant l'heure de pointe de l'après-midi.
- Ce projet d'aménagement aura un impact minimal sur l'intersection du chemin Mapleton et de la cour Cabela.
- Accès aux infrastructures piétonnières et cyclables et au transport en commun

Municipal Plan Policies

- Mapleton Park / Trinity designated for higher density residential uses
- Emphasis on evolving these suburban commercial nodes to more pedestrian friendly, transit-oriented development

Principes du Plan municipal

- Le parc Mapleton et la promenade Trinity sont désignés pour des aménagements résidentiels plus denses.
- L'objectif consiste à transformer ces nœuds commerciaux de banlieue pour en faire des aménagements piétonnables axés sur le transport en commun.

Discussion

- Several minor variances required to accommodate the development
- Staff are supportive of all variances
- Site plan to be redesigned with public entrance facing the street (Building #1)
- Need to maintain 15-meter buffer to watercourse

Discussion

- Il faut consentir plusieurs dérogations mineures pour permettre de réaliser ce projet d'aménagement.
- Le personnel est favorable à toutes les dérogations
- Plan de site doit être réaménagé avec l'entrée publique donnant sur la rue (bâtiment #1)
- Il faut maintenir la zone tampon de 15 mètres par rapport au cours d'eau

Recommendation

Staff recommend that the Conditional Use Application from Cordova Realty Ltd. for the property located on the south side of Cabela's Court and bearing PID 70427422 to allow a multi-unit dwelling in the Suburban Commercial Zone and to allow more than one main building on a lot (File: 21MC-43846) BE APPROVED subject to the below terms and conditions:

AND

Recommendation

Le personnel recommande que la demande d'usage conditionnel de Cordova Realty Ltd. pour la propriété située du côté sud de la cour Cabela et portant le NID 70427422, pour permettre d'aménager une habitation multifamiliale dans la Zone commerciale suburbaine et de construire plus d'un bâtiment principal sur un lot (dossier : 21MC-43846) SOIT APPROUVÉE sous réserve des clauses et des conditions suivantes :

ET

Recommendation

Staff recommend that the Variance Application from Cordova Realty Ltd. for the property located on the south side of Cabela's Court and bearing PID 70427422 (File: 21MV-43847) for the following variances:

1. To not provide landscaping in the interior of the parking area (Building #1)
2. To allow three two-way driveways on a lot

Recommendation

Le personnel recommande que la demande de dérogations de Cordova Realty Ltd., pour la propriété située du côté sud de la cour Cabela et portant le NID 70427422 (dossier : 21MV-43847), pour les dérogations suivantes :

1. Ne pas avoir à paysager l'intérieur de l'aire de stationnement (bâtiment #1)
2. Avoir trois entrées à double sens sur un lot

Recommendation

3. To increase the maximum height to 6 storeys and 22.8 meters (Buildings #1 and #2)
4. To reduce the curbing radius of the driveways from 10 meters to 4.5 meters
5. To exceed the jog and recesses requirements in some areas (Building #2)

BE APPROVED, subject to the following terms and conditions:

Recommendation

3. Augmenter la hauteur maximale à 6 étages, soit 22,8 mètres (bâtiments 1 et 2)
4. Réduire de 10 mètres à 4,5 mètres le rayon de la bordure des entrées
5. Dépasser les exigences en matière de saillies et de retraits à certains endroits (bâtiment 2)

SOIT APPROUVÉE, sous réserve des clauses et des conditions suivantes :

Recommendation

- a) That the development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted;
- b) That no portion of the building or parking area shall be located within 15 meters of the shoulder of the bank of the watercourse;
- c) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the drawings for Building #1 be updated to show a public entrance facing the street.

Recommendation

- a) les travaux d'aménagement doivent se dérouler en respectant essentiellement les plans et les dessins déposés;
- b) nulle partie du bâtiment ou de la zone de stationnement ne doit être située à moins de 15 mètres de l'épaulement de la berge du cours d'eau;
- c) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, les plans du bâtiment #1 soient mis à jour pour montrer une entrée publique donnant sur la rue.



MONCTON

Thank You | Merci