

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 25, 2017 / Le mercredi 25 octobre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier : 17-1595

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

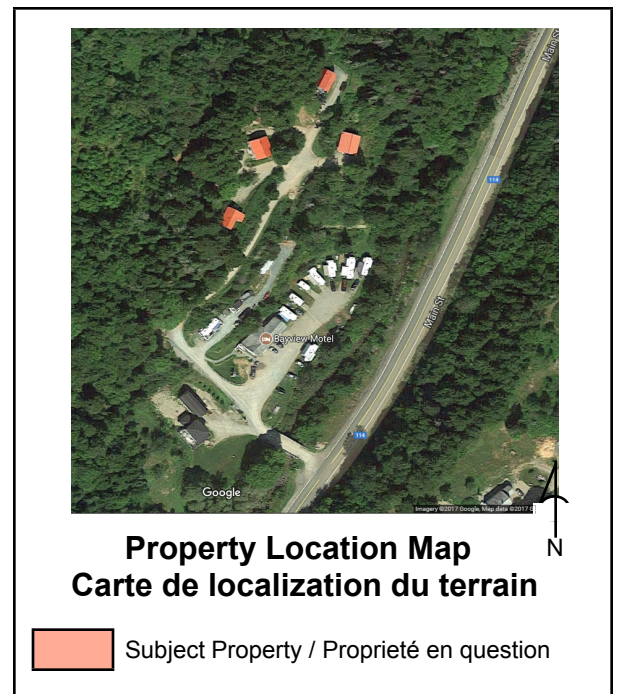
Lindsay & Associates Fire services Inc

Landowner / Propriétaire :

Lindsay & Associates Fire services Inc

Proposal / Demande :

The applicant wishes to place a new main buildings on a lot with several existing main buildings (rental cottage) subject to terms and conditions. / *Le demandeur désire construire un nouveau bâtiment principal sur un lot contenant déjà plusieurs bâtiments principaux existants (chalets à louer), selon les modalités et conditions.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00611293

Lot Size / Grandeur du lot: 5.02 ha

Location / Endroit :

12 Snider Lane, Village of Alma / Village de Alma

Current Use / Usage présent :

Commercial motel and cottages

Zoning / Zonage :

TC1

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

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

TC1 and R2

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Main St. (Rt 114)

Policies / Politiques

1.2 Commercial Uses / Usages commerciaux

As a gateway to Fundy National Park, the Village recognizes the importance of tourism and the opportunities that grow from that. Village residents feel there is a potential for new commercial uses, including year-round businesses, which would ensure an economic stability and provide conveniences to the community and its visitors. / *En tant que porte d'entrée au parc national Fundy, le village reconnaît l'importance du tourisme et des occasions d'affaire qui en découlent. Les résidents sentent qu'il y a du potentiel pour de nouveaux usages commerciaux, dont des entreprises ouvertes à l'année, qui assureraient une stabilité économique de même que des commodités à la communauté et à ses visiteurs.*

Policy / Politiques

P.2(1) It is the policy of the Village to control the type and location of development of commercial uses. / *Il est établi comme principe pour le Village de contrôler le type et l'emplacement de l'aménagement d'usages commerciaux.*

P.2(2) It is the policy of the Village to maintain existing and create new areas designated for commercial uses within the Village. / *Il est établi comme principe pour le Village de maintenir les zones existantes et de créer de nouvelles zones aux fins d'usages commerciaux dans le Village.*

Proposal / Propositions

P.2(3) It is proposed that a Tourism Commercial 1 zone be created incorporating the Village core. Within the Tourism Commercial 1 zone, uses will be focused on those that are suitable for a rural village. Appropriate standards for lot sizes and setbacks will be established incorporating existing development and maintaining a tight-knit community. / *Il est proposé qu'une zone de tourisme commercial 1 soit créée en incorporant le centre du village. À l'intérieur de la zone de tourisme commercial 1, l'usage sera concentré sur ce qui est adéquat pour une communauté rurale. Des modalités pour la grandeur des lots et les marges de distances seront établies en incorporant les développements existants, tout en conservant une communauté soudée.*

P.2(4) It is proposed that within the commercial zones where appropriate, certain uses will be subject to terms and conditions due to the fact that they carry with them concerns of environmental safety, traffic generation and compatibility. / *Il est proposé qu'à l'intérieur des zones commerciales où nécessaire, certains usages seront assujettis à des modalités et conditions dû au fait qu'ils impliquent des préoccupations de sécurité environnementale, de génération de trafic et de compatibilité.*

P.2(5) It is proposed that secondary dwelling units will be permitted within commercial buildings in commercial zones to offer a residential alternative within the Village. As well, single-, two- and multiple-unit dwellings will be permitted within commercial zones. / *Il est proposé que des bâtiments de logement secondaires soient permis près des bâtiments commerciaux dans les zones commerciales pour offrir une possibilité alternative résidentielle dans le village. De plus, des logements à une, deux et multiples unités seront permis à l'intérieur des zones commerciales.*

Amendments and Conditional Uses / Amendements et usages conditionnels

From time to time, it may be necessary to consider amendments to the Plan to accommodate changes within the Village. The Council will need to take every precaution to ensure that the amendment is in accordance with the intent of the Plan and that the Village and its residents are protected from unsuitable development. In some cases, certain uses in the Plan shall be a particular purpose in respect of which the Commission may impose terms and conditions or prohibit the use where compliance with such terms and conditions cannot reasonably be expected. / *De temps à autre, il pourrait être nécessaire de considérer des amendements au plan pour accommoder des changements dans le village. Le conseil devra prendre les précautions nécessaires pour s'assurer que les amendements suivent l'intention du plan et que le village et ses habitants soient protégés de développements inappropriés. Dans certains cas, des usages dans le plan seront à des fins précises et la commission pourra leur imposer des modalités et conditions ou les interdire lorsque le respect des modalités et conditions ne peut être raisonnablement envisagé.*

Policy / *Politiques*

P.11(1) It is the policy of the Village to recognize the need to consider amendments of the Plan and uses subject to terms and conditions. / *C'est la politique du village de reconnaître le besoin de considérer des amendements au plan et des usages selon des modalités et conditions.*

Proposal / *Propositions*

P.11(2) It is the proposal of the Village, in considering amendments to this By-law and/or the imposition of terms and conditions, to have appropriate regard for the following matters : / *Il est proposé par le village, lorsqu'on considère des amendements à ce règlement et/ou l'imposition de modalités et conditions, de considérer adéquatement les aspects suivants :*

(a) that the proposal is in conformity with the intent of this Plan and with the requirements of all other municipal by-laws and regulations; / *que la demande est conforme à l'intention du plan et avec les exigences des autres règlements municipaux;*

(b) that the proposal is not premature or inappropriate by reason of: / *que la demande n'est ni prématurée ou inappropriée en raison de :*

(i) the financial capability of the Village to absorb any costs relating to the development; / *la capacité financière du village d'absorber les coûts reliés au développement;*

(ii) the adequacy of central or on-site sewerage and water supply services and storm drainage measures; / *l'adéquation de la gestion centrale ou sur le site des eaux usées, des services d'approvisionnement en eau et les mesures de drainage en cas de tempête;*

(iii) the adequacy or proximity of school, recreation or other community facilities; and / *l'adéquation ou la proximité d'une école ou d'autres établissements récréatifs ou communautaires;*

(iv) the adequacy of road networks leading or adjacent to or within the development; / *l'adéquation du réseau routier menant au, adjacent ou à l'intérieur du développement;*

(c) that controls are placed on the proposed development where necessary, so as to reduce conflict with any adjacent or nearby land uses by reason of: / *que des contrôles sont imposés au développement proposé lorsque nécessaire, afin de réduire les conflits potentiels avec un terrain adjacent ou à proximité en raison de :*

(i) the type of use; / *le type d'usage;*

(ii) the height, bulk and lot coverage of any proposed building; / *la hauteur, le volume et le pourcentage du lot qui sera recouvert par n'importe quel bâtiment proposé;*

(iii) traffic generation, access to and from the site and parking; / *la production de circulation, l'accès au site et le stationnement;*

(iv) open storage; / *l'entreposage à ciel ouvert;*

(v) signs; and / *signes; et*

(vi) any other relevant matter of planning concern; / *n'importe quel autre enjeu de planification;*

(d) that the proposed site is suitable in terms of steepness or grades, soil and geological conditions, location of watercourses, marshes or bogs and susceptibility of flooding as well as any other pertinent matter of environmental concern; and / *que le site proposé est adéquat en termes d'escarpement, d'état des sols et de conditions géologiques, de l'emplacement de cours d'eau, de marais ou de tourbières et la susceptibilité à l'inondation, de même que tout autre enjeu environnemental; et*

(e) that the proposal meets all necessary consideration in respect of public health and safety and that the site design meets all fire protection and access considerations. / *que la demande rencontre toutes les considérations de sécurité et de santé publique et que la conception du site respecte les normes de sécurité d'incendies et considérations d'accès.*

P.11(3) In addition to P.11(2), it is the proposal of the Village, in considering the imposition of terms and conditions for more than one main building on a lot, to have appropriate regard for the following matters : / *En plus de P.11(2), le village propose, en considérant l'imposition de modalité et de conditions pour plus d'un bâtiment principal sur un lot, de considérer de façon appropriée les enjeux suivants :*

(a) the provision of adequate separation distances between buildings; / *une disposition permettant une distance de séparation appropriée entre les bâtiments;*

(b) the design, layout, location and number of driveways, aisles, fire lanes, pedestrian accesses and parking spaces; / *la conception, la configuration, l'emplacement et le nombre d'entrées, d'allées, de voies réservées aux véhicules d'urgences, d'accès piétonniers et d'espaces de stationnement;*

(c) provisions for landscaping both at the edges of the property and within the parking lot; / *des*

dispositions pour l'aménagement paysager aux limites de la propriété et à l'intérieur de l'aire de stationnement;

(d) measures for the storage of snow and its subsequent spring drainage; / *des mesures pour le stockage de neige et son drainage conséquent au printemps;*

(e) the provision of intra-lot vehicular access between adjacent sites occupied by similar uses in the case of commercial developments; and / *la disposition d'accès à l'intérieur du lot pour les véhicules entre des sites adjacents occupés par des usages similaires dans le cas de développements commerciaux; et*

(f) the general conformity of the proposed development with any other pertinent policy of this By-law. / *la conformité en général du développement proposé avec toute autre politique pertinente de ce règlement.*

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

SECTION 4. COMMERCIAL ZONE / ZONE COMMERCIALE

4.1 TC-1 Zone – Tourism Commercial 1 Zone / TC-1 Zone – Zone 1 Touristique Commerciale

4.1.1 Permitted Uses / Usages permis

In a TC-1 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Dans une zone TC-1, tout terrain, bâtiment ou structure peut être utilisé pour fins de, et seulement de*

(a) one or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(xi) hotel, motel, inn or cottages; / *hôtel, motel, auberge ou chalets;*

8.6 Number of Main Buildings and Structures on a Lot / Montant de bâtiments principaux et structures sur un lot

8.6.1 No more than one main building or structure shall be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second main building or structure on a lot except in accordance with this section. / *Pas plus qu'un bâtiment ou une structure principale ne sera érigé ou placé sur un lot, et aucun bâtiment ou structure ne pourra être altéré pour devenir un deuxième bâtiment principal sur un lot sauf conformément à cette section.*

8.6.2 Where more than one main building is proposed on any lot, the Commission shall consider such a proposal subject to the imposition of such terms and conditions as it deems advisable. / *Là où il y a plus d'un bâtiment principal proposé sur un lot, la commission devra considérer cette proposition selon l'imposition de modalités et conditions qu'elle juge souhaitables.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Regional service commission staff requested comments from the village and the fire chief. / *Les employés de la Commission de services régionaux ont demandé au village et au chef du service d'incendie pour leurs commentaires.*

Discussion

On September 21, 2017 an application was received to place a new cottage at 12 Snider Lane. The building will be using the existing well on the property and using the existing septic system. / *Le 21 septembre 2017, une demande a été déposée pour placer un nouveau chalet au 12, Snider Lane. Le bâtiment utilisera le puits et la fosse septique existants sur la propriété.*

Staff requested comments from the village and from the fire marshal and no issues were raised with the proposed use or the proposed location of the building. / *Les employés ont demandé au village et au commissaire aux incendies pour leurs commentaires. Aucune inquiétude n'a été soulevée avec l'usage ou l'emplacement proposé du bâtiment.*

The property is currently accessed off of Snider lane which is a private road. There is also a watercourse which is crossed by a bridge. The bridge is owned and maintained by the Department of Transportation. This bridge would be a limiting factor in any future street network, however the new building is proposed at a distance of 11m from the side line which is sufficient to allow for emergency vehicle access if more buildings are proposed in the future. / *La propriété est présentement accessible à partir de Snider Lane, qui est une propriété privée. Il y a également un cours d'eau traversé par un pont. Le pont appartient au ministère des Transports, qui est responsable de son entretien. Ce pont serait un facteur limitant dans un réseau routier futur, toutefois l'emplacement proposé du nouveau bâtiment est situé à une distance de 11 m du côté versant, ce qui suffit à permettre l'accès aux véhicules de secours si on propose plus de bâtiments dans le futur.*

Considering that: / *En tenant compte du fait que :*

- The request is for an expansion to an existing permitted use; / *La demande représente une expansion d'un usage permis existant;*
- The existing access will be used to service the proposed building; / *L'accès existant sera utilisé pour desservir le bâtiment proposé;*
- No impacts to neighboring properties are foreseen; / *Aucun impact n'est anticipé sur les propriétés voisines;*
- The additional building will not negatively impact the existing property; and / *Le bâtiment additionnel n'aura pas d'impact négatif sur la propriété existante; et*
- The lot is large enough to accommodate the off street parking and snow removal, / *Le lot est assez grand pour accommoder du stationnement hors voirie et le déneigement,*

no additional conditions are recommended. / *Aucune modalité et condition additionnelles ne sont recommandées.*

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

2.13.1 Where uses that are prescribed within any zone as being subject to terms and conditions as imposed by the Commission, no development of any such use shall commence unless an application and supporting information, to the satisfaction of the Development Officer, and a fee in the amount of \$250.00, has been received and the application has been approved by the Commission and the appropriate permits issued. / *Lorsque les usages permis à l'intérieur de n'importe quelle zone sont sujets à des conditions imposées par la commission, aucun développement de n'importe quelle sorte ne doit commencer avant qu'une demande, et toute information pertinente, à la satisfaction de l'agent de développement, ainsi qu'un frais d'un montant de 250,00 \$ ne soient reçus et que la demande ait été approuvée par la commission et que les permis nécessaires aient été délivrés.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the placement of a new cottage subject to the following terms and conditions. / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve l'ajout d'un nouveau chalet, selon les conditions et modalités suivantes.*

- The development shall be in substantial conformity with the site plan provided. / *Le développement sera conforme de façon substantielle avec le plan du site fourni.*

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.