

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, February 28, 2018 / Le mercredi 28 février, 2018

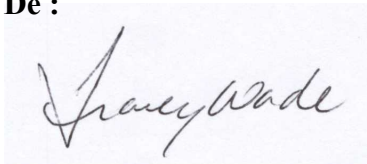
**Staff Report / Rapport du personnel**

---

**Subject / Objet:** Alma Rural Plan - Repeal and Replace

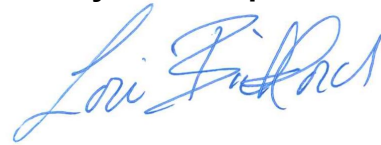
**File Number/ Numéro du fichier :** 18-030

**From / De :**



Tracey Wade  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

---

**General Information / Information générale**

**By-law / l'arrête**

Village of Alma Rural Plan By-law 93

**Proposal / Demande**

To replace Alma Rural Plan By-law 94 with Alma Rural Plan By-law 97 / *Remplacer le règlement 94 du Plan rural d'Alma par le règlement du Plan rural d'Alma 97*

**Policies / Politiques**

The Alma Rural Plan contains many of the same policies related to residential, commercial, institutional, protection of water and the environment, heritage and culture. However, there are a number of new policies that have been included: / *Le plan rural d'Alma comprend les mêmes politiques liées à aux usages résidentiels, commerciaux et institutionnels ainsi qu'à la protection de l'eau et de l'environnement, du patrimoine et de la culture. Cependant, on a ajouté un certain nombre de nouvelles politiques :*

New Residential Policies allow compatible uses (residential, home occupations, parks and playgrounds) and require a buffer (natural or built) between existing residential uses and new non-residential developments in all zones. / *Les nouvelles politiques résidentielles permettent des usages compatibles (résidentiel, emploi à domicile, parcs et terrains de jeux) et elles exigent une zone tampon (naturelle ou bâtie) entre les usages résidentiels existants et les nouveaux développements non résidentiels dans toutes les zones.*

New Commercial Policies recognize tourism as key economic driver and the importance of fishery to local economy. / *Les nouvelles politiques commerciales reconnaissent le tourisme en tant que facteur*

*économique clé et elles tiennent compte de l'importance des pêches pour l'économie locale.*

New Institutional Policies permit recreation areas in all zones and institutional uses in all zones except R1 and ER. / *Les nouvelles politiques institutionnelles permettent des secteurs de loisirs dans toutes les zones et des usages institutionnels dans toutes les zones, à l'exception des zones R1 et ER.*

New policies have also been added to recognize regional approaches to resource extraction and sea level rise. / *On a également ajouté de nouvelles politiques afin de reconnaître les approches régionales à l'égard de l'extraction des ressources et de l'élévation du niveau de la mer.*

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

Amendment fee changed from \$1000-\$2000 / *Les frais de modification sont passés de 1 000 \$ à 2 000 \$.*

Definitions were updated in the plan, with the removal of unused words and addition of several others to complement new policies and regulations. New zones were developed: / *Les définitions du plan ont été mises à jour; on a retiré les termes non utilisés et on a ajouté divers autres mots afin de compléter les nouvelles politiques et les nouveaux règlements. On a développé de nouvelles zones:*

**1)** Removal of the Parks Recreation and Institutional (PRI) and Mobile Home (MH) zones / *Retrait de la zone liée aux parcs et loisirs et aux institutions (PRI) ainsi que de la zone liées aux maisons mobiles (MH)*

**2)** R1 - single unit dwellings - very limited permitted uses, small area of village; mobile/mini homes are not permitted in this area of village. / *R1 – logements unifamiliaux – usages permis très limités, petit secteur du village; les maisons mobiles ne sont pas permises dans ce secteur du village.*

**3)** R2 and Residential Tourism (RT) zones merged into RT - permitted uses include various residential types as well as some residential-commercial (motels, inns, cottage clusters, etc.). New fisheries support businesses and mobile/mini homes no longer permitted in this zone. / *La zone R2 et la zone résidentielle touristique (RT) ont été fusionnées pour former la zone RT – les usages permis comprennent divers types résidentiels ainsi que certains usages résidentiels commerciaux (motels, auberges, grappes de chalets, etc.). Les nouvelles entreprises qui appuient les pêches et les maisons mobiles ne sont plus permises dans cette zone.*

**4)** Environment Constraint changed to Environmental Risk (ER) - conservation-type zone with very limited permitted uses (passive recreation uses, parks, flood control measures, boat launches). / *La zone de contraintes environnementales a été modifiée afin de devenir la zone de risque écologique (ER) – il s'agit d'une zone de conservation où les usages permis sont très limités (usages de loisirs passifs, parcs, mesures de lutte contre les inondations, mises à l'eau).*

**5)** Tourism-Commercial 1 (TC1) changed to Commercial (C) zone, which is focused on downtown core and along Route 114 for a limited distance. Focus is for commercial development that supports both residents and tourists. Larger commercial uses permitted under terms and conditions. / *La zone commerciale touristique 1 (TC1) est passée à la zone commerciale (C), qui se concentre sur le centre-ville et le long de la Route 114 sur une distance limitée. Cette zone est axée sur le développement*

*commercial qui soutient les résidents et les touristes. Des usages commerciaux plus importants sont permis sous réserve de certaines conditions.*

**6) Rural Area (RA) zone** similar to old by-law, but area expanded. Permitted uses include mobile/mini homes, campgrounds, non-retail commercial uses, fisheries and agriculture, and industrial uses (by conditional zoning). / *La zone rurale (RA) est semblable à celle de l'ancien arrêté, mais elle est agrandie. Parmi les usages permis, on retrouve les maisons mobiles, les terrains de camping, les usages commerciaux non liés à la vente au détail, les pêches et l'agriculture ainsi que les usages industriels (par zonage conditionnel).*

**7) Intensive Resource Development (IRD) zone** for pits - no pre-zoned land, will have to apply to Council for rezoning. / *Zone de développement intensif des ressources (IRD) liée aux carrières – il n'y a aucun terrain prézoné; il faut soumettre une demande de rezonage au conseil.*

**8) Sea Level Rise (SLR) Zone** - any proposed development in the area within the village that is below a certain elevation (according to the Sea Level Rise overlay zone) must meet elevation requirements for any openings to habitable space. All other zoning provisions must apply. / *Zone d'élévation du niveau de la mer (SLR) – Tout développement proposé dans le secteur du village qui se trouve sous une certaine élévation (en fonction de la zone de chevauchement d'élévation du niveau de la mer) doit respecter des exigences en matière d'élévation pour les ouvertures de surface habitable. Toutes les autres dispositions de zonage doivent s'appliquer.*

#### **General Provisions / Dispositions générales**

Screening required for new commercial uses adjacent to existing residential uses. / *Il faut installer un écran dans le cas des nouveaux usages commerciaux adjacents à des usages résidentiels existants.*

Use of a camper as a seasonal residence only permitted in RA zone. / *L'usage d'une roulotte en tant que résidence saisonnière est seulement permis dans la zone RA.*

Shipping Containers only permitted as accessory buildings in RA and IRD zones. / *Les conteneurs d'expédition sont seulement permis en tant que bâtiments annexes dans les zones RA et IRD.*

Parking now required in C zone for any new use with seating for patrons (restaurants and bars). / *Maintenant, le stationnement est requis dans la zone C pour les nouveaux usages dotés de sièges pour les clients (restaurants et bars).*

Hobby farms will be permitted in the RT zone based on number of animals and lot size. / *Les fermes d'agrément seront permises dans la zone RT en fonction du nombre d'animaux et de la dimension du lot.*

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

Council and staff worked on plan in 2015. Community committee appointed in 2016 which met until summer 2017. Council then took over process to finalize and present to public. Internally, the By-law was reviewed by planning, building inspection, and development staff for consistency of interpretation and implementation. / *Le conseil et le personnel ont travaillé sur le plan en 2015. On a nommé un comité*

*communautaire en 2016, et il s'est réuni jusqu'à l'été 2017. Ensuite, le conseil s'est chargé du processus de mise au point et de la présentation au public. À l'interne, l'arrêté a été examiné par le personnel de la planification, de l'inspection des bâtiments et du développement aux fins d'uniformité de l'interprétation et de mise en œuvre.*

## **Discussion**

Council set new objectives for its Rural Plan most of which have as a priority the economic development of the community, including focusing on providing services for tourists and residents. / *Le conseil a établi de nouveaux objectifs pour son plan rural, dont la plupart accorde la priorité au développement économique de la communauté, y compris le fait de mettre l'accent sur la prestation de services pour les touristes et les résidents.*

Many of the changes being proposed are related to ongoing issues the Council has had to deal with over the last few years (bait sheds, shipping containers, use of campers). Council also realizes that the economic potential for the tourism sector in the village is significant. As such, tourism and recreation are primary uses in almost all zones, with the exception of the R1 and ER zones. The EC zone is to protect sensitive natural areas from development, and the R1 zone has been maintained to accommodate the interests of land owners in a particular area of the Village. / *Bon nombre des changements proposés sont liés aux questions continues que le conseil a traitées au cours des dernières années (abris à appâts, conteneurs d'expédition, usage des roulottes). Le conseil comprend également que le potentiel économique du secteur touristique du village est considérable. Ainsi, le tourisme et les loisirs constituent des usages primaires dans presque toutes les zones, sauf les zones R1 et ER. La zone ER vise à protéger les milieux naturels sensibles du développement, et la zone R1 a été conservée afin de permettre les intérêts des propriétaires fonciers dans un secteur précis du Village.*

This plan also bring regional initiatives such as Sea Level Rise and Pit operations into line with other municipalities and rural plans throughout the Southeast region. / *De plus, ce plan harmonise les initiatives régionales comme l'élévation du niveau de la mer et les exploitations de carrières avec les autres municipalités et les autres plans ruraux dans la région du Sud-Est.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Section 110 (1) of the Community Planning Act (2018): / *Article 110(1) du Loi sur l'urbanisme (2018):*

**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, and / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

**(b)** a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission

has given its views / *sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee recommend to Alma Village Council to repeal by-law 93, adopted in 2006, and replace with by-law 97. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est recommande au conseil du Village d'Alma d'abroger l'arrêté no 93 (adopté en 2006) et de le remplacer par l'arrêté no 97.*

**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.*