

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 8, 2018 / Le mercredi 8 août, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 18-1096

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérent :

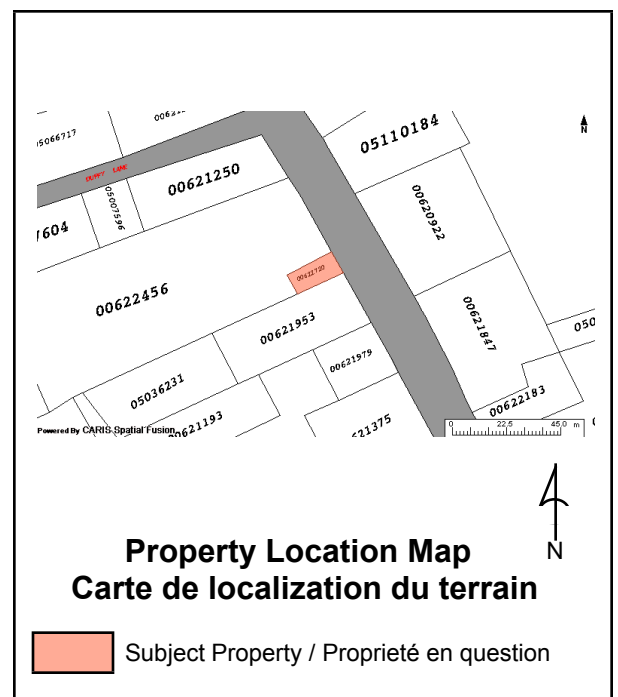
Rocco Agostini Rocco's PucucinaLtd.

Landowner / Propriétaire :

Patricia Alice Wallace

Proposal / Demande :

To reduce the required amount of off-street parking from 10 spaces to 4. / Réduire le montant de stationnement requis de 10 espaces à 4



Site Information / Information du site

PID / NID: 00622720

Lot Size / Grandeur du lot: 230 square meters

Location / Endroit :

2814 Main Street, Village of Hillsborough / Village de Hillsborough

Current Use / Usage présent :

Restaurant - closed

Zoning / Zonage :

VC

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Village Commercial, Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water, sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Main Street

Policies / Politiques

2.0 COMMERCIAL USES / USAGES COMMERCIAUX

Policy / Principes

P.2(1) It is the policy of the Village to control the type and location of development of commercial uses / *Le Village a comme stratégie de contrôler le type et l'emplacement de développement à utilisation commerciales.*

Proposal / Propositions

P.2(4) It is proposed that a Village Commercial zone be created in the Village. Within the Village Commercial zone, uses will be focused on those that are suitable for a rural village and those that are related to the tourism industry. Appropriate standards for lot sizes and setbacks will be established incorporating existing development and creating a compact Village centre. / *La création d'une Zone commerciale du Village est proposée pour le Village. Au sein de la Zone commerciale du Village, les utilisations seront axées sur celles qui sont convenables pour un village rural et ceux reliés à l'industrie du tourisme. Des normes appropriées pour les tailles de lots et les reculs seront établies incorporant les développements existants et créant un cœur du village compact.*

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

4.1 VC ZONE – VILLAGE COMMERCIAL ZONE / ZONE CV – ZONE COMMERCIALE DU VILLAGE

4.1.1 Permitted Uses / Usages permis

In a VC zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose, / *Dans une zone VC, les terres, bâtiments ou structures peuvent être utilisées pour les besoins de et pour aucun autre besoin que,*

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

(iv) restaurant including drive thru and take out; / *restaurant incluant ceux à emporter et service-au-volant;*

10.9 OFF-STREET VEHICULAR PARKING / STATIONNEMENT VÉHICULAIRE HORS DE LA RUE

Restaurants 1 space per 4 seats / *1 espace par 4 sièges dans les restaurants*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Village staff. No concerns were identified. / *Le personnel a consulté intérieurement ainsi qu'avec le personnel du Village. Aucune préoccupation ne fut identifiée.*

Discussion

The applicant is looking to purchase the property located at 2814 Main Street (Route 114) in Hillsborough, the building that was formerly occupied by the Apple Blossom Café. The property is located downtown in the Village Commercial Zone and within the Service Area Boundary. The policies and proposals in the rural plan are supportive of a compact Village Core and supporting uses that are related to tourism. Since Main Street in Hillsborough serves as the main thoroughfare between Moncton and Fundy National Park, there is ample opportunity for businesses to cater to the travelling public. / *Le requérant cherche à acheter la propriété située au 2814 rue Main (Route 114) à Hillsborough, le bâtiment qui était anciennement occupé par l'Apple Blossom Café. La propriété est située au centre ville dans la Zone commerciale et au sein de la Frontière de la zone de service. Les politiques et propositions*

dans le plan rural appuie un cœur de village compact et les utilisations favorables reliées au tourisme. Puisque la rue Main à Hillsborough sert en tant qu'artère principale entre Moncton et le Parc national Fundy, il y a ample occasion pour que les entreprises puissent répondre aux besoins du public voyageur.

The applicant is proposing to operate a restaurant with up to 40 seats in an existing building. According to the rural plan, restaurants in the village require one off-street parking space for every 4 seats, meaning the applicant requires 10 spaces. However, the lot is not big enough to provide 10 off-street parking spaces. The applicant has submitted a site plan showing 3 parking spaces in the rear yard and one accessible parking space in the side yard. The applicant needs to secure a right-of-way with the neighbouring property owner to access the off-street parking shown on the site plan. / *Le requérant propose d'opérer un restaurant avec jusqu'à 40 sièges dans un bâtiment existant. D'après le plan rural, les restaurants dans le village doivent avoir un espace de stationnement hors rue pour tout les 4 sièges, ce qui veut dire que le requérant a besoin de 10 espaces. Toutefois, le lot n'est pas assez gros pour fournir 10 espaces de stationnement hors rue. Le requérant a soumis un plan du site qui démontre 3 espaces dans la cour arrière et un espace accessible dans la cour latérale. Le requérant a besoin de sécuriser un droit de passage avec la propriété avoisinante afin d'accéder au stationnement hors rue démontré sur le plan du site.*

A variance is therefore required to reduce the required off-street parking from 10 spaces to 4. There is ample on-street parking available on both sides of Main Street, which serves as overflow parking for many businesses downtown. Generally, it is good planning practice to utilize existing infrastructure where possible. / *Une variance est alors nécessaire afin de réduire le nombre d'espace de stationnement hors rue exigé de 10 à 4. Il y a amplement de stationnement disponible des deux côtés de la rue Main, servant en tant que stationnement surplus pour plusieurs entreprises du centre-ville. Généralement, c'est une bonne pratique de planification d'utiliser de l'infrastructure existante si possible.*

When assessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

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

The variance request is to reduce the required off-street parking by 60%. This reduction is compensated by existing on-street public parking in the Village Core. Keeping off-street parking lots to a minimum in the downtown helps to reinforce the rural and historic character of the Village Core. Therefore, the variance request to reduce the number of off-street parking is considered a reasonable variance. / *La demande de variance est de réduire le stationnement hors rue exigé par 60%. Cette réduction est compensée par le stationnement public sur rue existant dans le cœur du village. Maintenir les aires de stationnement hors rue à un minimum dans le centre-ville aide à renforcer le caractère rural et historique du cœur du village. C'est pourquoi la demande de variance pour réduire le nombre d'espaces de stationnement hors rue est considérée raisonnable.*

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

The existing lot is too small to accommodate the required off-street parking for a restaurant, even though the Apple Blossom Café operated from this very location for many years. The building is also surrounded by mature vegetation on all sides, which greatly contributes to the attractive streetscape in the Village Core. If all the parking had to be accommodated off-street, some of the mature trees may have to be removed, which would diminish the overall quality of the area. Therefore, the variance request is desirable for the development of the property, as it allows the existing setting to remain while accommodating the development proposal. / *Le lot existant est trop petit pour accommoder le stationnement hors rue requis pour un restaurant, même si l'Apple Blossom Café a opéré de cet emplacement pour plusieurs années. Le bâtiment est aussi entouré de végétation mature de tous les côtés, ce qui contribue grandement au séduisant paysage de rue dans le cœur du village. Si tous les stationnements avaient besoin d'être accommodé hors rue, quelques-uns des arbres matures auraient besoin d'être coupés, ce qui diminuerait la qualité générale de la région. C'est pourquoi la demande de variance est désirable pour le développement de la propriété, puisqu'elle permet au décor existant de demeurer le même tout en accommodant la proposition de développement.*

Is it within the general intent of the Plan? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan ?*

The intent of the rural plan is to promote a compact Village Core which capitalises on the town's favourable location along a major tourist thoroughfare while keeping the character of the area intact. Given the location of the proposed use and give the fact that the variance entails minimal design changes to the lot, staff believes the variance meets the general intent of the plan. / *L'intention du plan rural est de promouvoir un cœur de Village compact qui capitalise sur l'emplacement favorable de la ville le long d'une artère touristique majeur tout en gardant le caractère de la région intact. Étant donné le lieu de l'utilisation proposée et étant donné le fait que la variance engendre des changements de désignes minimales au lot, le personnel pense que la variance respecte l'intention générale du plan.*

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

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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 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.*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the variance application at 2814 Main Street in Hillsborough to reduce the required number of off-street parking from 10 spaces to 4 BE APPROVED, subject to the following condition: / *Le personnel recommande que l'application de variance au 2814 rue Main à Hillsborough pour réduire le nombre requis d'espaces de stationnement hors rue de 10 à 4 soit APPROUVÉ, sujet à la condition suivante :*

1) That a right-of-way agreement for the use of the neighbouring driveway located on PID 00622456 to access the proposed off-street parking be submitted to planning staff prior to the issuance of a development permit. / *Que l'entente de droit de passage pour l'utilisation de l'entrée avoisinant situé au NID 00622456 pour accéder le stationnement hors rue proposé soit soumis au personnel de planification avant l'émission de permit de développement.*

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.