

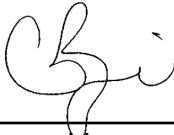
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 24, 2021 / Le mercredi 24 mars, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

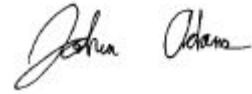
File number / Numéro du fichier 21-346

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

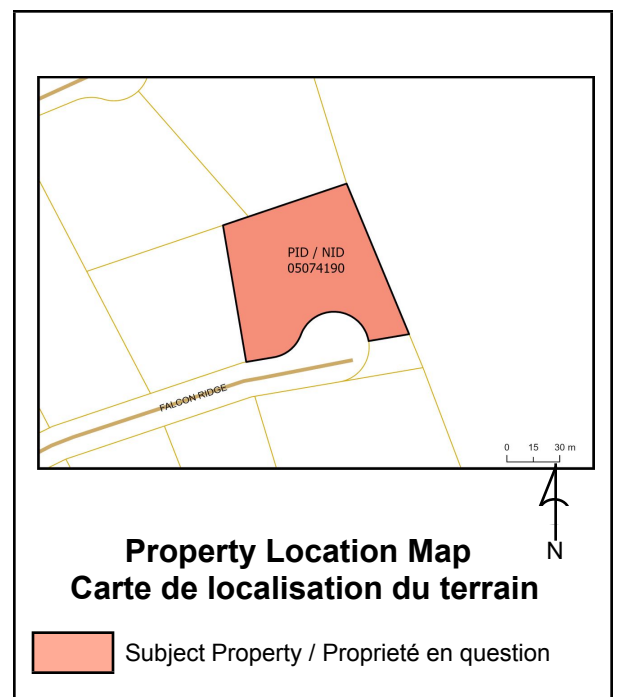
Terry Rossiter

Landowner / Propriétaire :

Terry Rossiter

Proposal / Demande :

Conditional use for a 6 unit cottage cluster, subject to terms and conditions / *Utilisation conditionnelle pour un groupe de chalets de 6 unités, sous réserve des conditions applicables*



Site Information / Information du site

PID / NID: 05074190

Lot Size / Grandeur du lot: 6441 sq m

Location / Endroit :

Falcon Ridge Drive, Village of Alma / Village de Alma

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential Tourism (RT)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential Tourism (RT)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Falcon Ridge Drive

Policies / Politiques

Village of Alma Rural Plan, Bylaw No 97

1.1 Residential Uses / Usages résidentiel

P.1(5) It is the policy of Council to accommodate a combination of residential uses, tourism-based accommodation and supportive retail, food service and similar uses within the Residential Tourism (RT) Zone. / *La politique du conseil vise à permettre une combinaison d'usages résidentiels, d'hébergement touristique et de vente au détail, de services alimentaires et d'usages semblables connexes au sein de la zone résidentielle touristique (RT).*

1.9 Conditional Uses / Usages conditionnels

Policy / Politiques

P.9(1) It is the policy of Council to recognize the need to consider amendments of the Rural Plan and uses subject to terms and conditions. / *C'est la politique du conseil de reconnaître le besoin de considérer des amendements au plan et des usages selon des modalités et conditions.*

Proposal / Propositions

P.9(2) In order to implement P.9(1), it is proposed that for the imposition of terms and conditions, to have appropriate regard for the following matters: / *Afin de mettre en œuvre P.9 (1), il est proposé que pour 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; and / *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; et*

(iii) 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 and lot coverage of any proposed building; / *la hauteur 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) site drainage; / *le drainage du site*

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

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

(vii) 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.9(3) In addition to P.9(2), it is proposed that, in considering the imposition of terms and conditions for more than one main residential building on a lot, to have appropriate regard for the following matters : / *En plus de l'article P.9 (2), il est proposé que, lors de l'examen de l'imposition de conditions pour plus d'un bâtiment résidentiel principal sur un lot, il soit tenu compte de manière appropriée des éléments suivants :*

- a)** the provision of adequate separation distances between buildings; / *une distance adéquate entre les bâtiments;*
- b)** the design, layout, location and number of driveways, pedestrian accesses and parking spaces; / *la conception, la disposition, l'emplacement et le nombre d'allées, d'accès pour les piétons et de places de stationnement;*
- c)** provisions for landscaping both at the edges of the property and within the parking lot; / *les dispositions relatives à l'aménagement paysager tant en bordure de la propriété qu'à l'intérieur du stationnement;*
- d)** measures for the storage of snow and its subsequent spring drainage; / *des mesures pour l'accumulation de la neige et son drainage ultérieur au printemps;*
- e)** the provision of intra-lot vehicular access between adjacent sites occupied by similar uses in the case of commercial developments; and / *l'accès des véhicules entre les lots des sites adjacents utilisés à des fins similaires dans le cas de développement commercial;*
- f)** the general conformity of the proposed development with any other pertinent policy of this Bylaw. / *la conformité générale de l'aménagement proposé avec toute autre politique pertinente du présent arrêté.*

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

Village of Alma Rural Plan, Bylaw No 97

Definitions

COTTAGE means a detached building meant for temporary occupancy that accommodates one or more guests, which may or may not provide separate culinary and sanitary facilities. / **CHALET** : *Bâtiment indépendant destiné à une occupation temporaire pouvant accueillir une ou plusieurs personnes et doté ou non d'installations culinaires et sanitaires distinctes.*

COTTAGE CLUSTER means a development of two or more cottages. / **GROUPE DE CHALETS** signifie deux chalets ou plus.

3.2 RT ZONE - RESIDENTIAL TOURISM / ZONE RT – TOURISME RÉSIDENTIEL

3.2.1 Permitted Uses / Usages permis

No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within any RT Zone for any purpose other than: / *Aucun développement ni aucun usage d'une terre, d'un bâtiment ou d'une structure n'est permis sur un lot qui se trouve au sein d'une zone RT à des fins autres qu'aux fins suivantes :*

c) the following main uses: / *les usages principaux suivants :*

(i) a cottage cluster; / *un regroupement de chalets*

(ii) a hotel, motel or inn; which shall be a particular purpose in respect of which the Committee may impose terms and conditions or prohibit the use where compliance with such terms and conditions imposed cannot reasonably be expected; / *un hôtel, un motel ou une auberge; qui doit convenir à un objectif précis pour lequel le comité peut imposer des conditions ou en interdire l'usage lorsqu'on ne peut pas raisonnablement s'attendre à respecter les conditions imposées;*

3.3.3 RT Zone Additional Requirements for a Multiple-Unit Buildings (Dwelling, Motel, Inn, or Cottage Cluster) / Exigences supplémentaires de la zone RT pour les immeubles à logements multiples (logements, motels, auberges ou groupes de chalets)

Multiple-Unit: / Unité multiple : Unserviced / *Non desservie*

Min. Lot Size: / Taille minimale du lot : 7400 m² or as regulated by the province / *7400 m² ou selon la réglementation de la province*

Min. Lot Frontage: / Façade minimale du lot : 65 m + 1.5 m for each unit in excess of 3 / *65 m + 1,5 m pour chaque unité au-delà de 3*

Min. Side Yard: / Cour latérale minimale : 6 m

Max. Height: / Hauteur maximale : 11m

Min. Rear Yard: / Cour arrière minimale : 6m

Max Lot coverage: / Superficie maximale du lot : 33%

7.4 Off Street Parking / Stationnement hors rue

7.4.6 The total required spaces by use are in the following chart. Where the total required spaces for any use is not a whole number, the total spaces required shall be the next largest whole number. / *Le tableau suivant indique le nombre total d'espaces de stationnement requis par utilisation. Lorsque le nombre total d'espaces requis pour une utilisation quelconque n'est pas un nombre entier, le nombre total d'espaces requis est le nombre entier immédiatement supérieur.*

a) PARKING TABLE / TABLEAU CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Use: / Usage : Tourist accommodations (cottage, hotel, motel, inn, campground) / *Hébergement touristique (chalet, hôtel, motel, auberge, camping)*

Parking requirement: / Exigences en matière de stationnement : 1 space per unit / *1 espace par unité*

7.6 NUMBER OF MAIN BUILDINGS ON A LOT / MONTANT DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX SUR UN LOT

7.6.2 Notwithstanding 7.6.1, more than one main residential building is permitted on a lot for a cottage cluster. In such cases, a site plan that shows the buildings meeting all other regulations must be prepared and submitted prior to issuance of a development permit. / *Nonobstant l'article 7.6.1, plus d'un bâtiment résidentiel principal est autorisé sur un terrain dans le cas d'un groupe de chalets. En pareils cas, un permis de lotissement peut être délivré uniquement après la présentation d'un plan du site indiquant que les bâtiments respectent tous les autres règlements.*

7.13 LANDSCAPING / AMÉNAGEMENT PAYSAGER

7.13.1 In any zone, the owner of a lot developed for residential purposes shall landscape: / *Quelle que soit la zone, le propriétaire d'un lot aménagé à des fins résidentielles doit aménager :*

a) the front yard of the main building; / *la cour avant du bâtiment principal;*

b) the required yards that abut a street; / *les cours qui donnent sur une rue;*

c) the rear yard within 4.5 m of any main building thereon; / *la cour arrière à moins de 4,5 m de tout bâtiment principal qui s'y trouve;*

d) and all grading shall be done to divert surface water from the building and from adjacent properties insofar as possible, to contour the yard to the surrounding terrain / *et tout nivellement doit être fait de manière à détourner les eaux de surface du bâtiment et des propriétés adjacentes, dans la mesure du possible, pour que la cour s'adapte au terrain environnant.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The application was discussed internally amongst staff. The application was also circulated to the Department of Public Safety, the Department of Environment, and the Village of Alma. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne. La demande a également été transmise au ministère de la Sécurité publique, au ministère de l'Environnement et au village d'Alma.*

Discussion

The applicant called to discuss the possibility of building six individual rental cottages on the property he

owns bearing PID 05074190. Cottage clusters are currently permitted subject to terms and conditions in the Village of Alma Rural Plan. He is proposing to complete the project in two phases, with three cottages per phase. Each cottage is to be approximately 26' x 22' and 22' high with an individual parking space outside. Once his proposal was received, it was circulated to the Department of Environment for comments on potential watercourses on the property (none are indicated on the public mapping system) and well water, the Department of Public Safety for comments on the proposed septic system as the Village sewerage has not yet been extended to that area, and the Village of Alma for comments on the culverts and proposed drainage plan. Based on the feedback received, it was discussed with that applicant that the proposal would not conform with the On-Site Sewage Disposal System Guidelines set by the province as the parcel was not large enough in area. Other options were discussed with the applicant, and feedback from the Department of Public Safety has not yet been received. Staff confirmed with the Village that an engineered drainage plan would not be required. The Fire Chief was contacted as well, and no comments were received. / *Le demandeur a appelé pour discuter de la possibilité de construire six chalets locatifs individuels sur une propriété lui appartenant (PID 05074190). Les groupes de chalets sont actuellement autorisés sous réserve du respect des conditions du plan rural du village d'Alma. Le demandeur propose de réaliser le projet en deux phases, soit la construction de trois chalets par phase. La dimension prévue dans le cas de chaque chalet est de 26' x 22' et 22', avec une place de stationnement individuelle à l'extérieur. Sa proposition a été transmise au ministère de l'Environnement en raison de la possibilité de cours d'eau sur la propriété (même si aucun cours d'eau n'est indiqué dans le système de cartographie publique) et d'eau de puits, au ministère de la Sécurité publique en raison du système septique proposé, car le réseau d'égouts du village n'a pas encore été étendu à cette zone, et au Village d'Alma en raison des ponceaux et du plan de drainage proposé. D'après les commentaires reçus de la part de ces intervenants, il semble que la proposition ne soit pas conforme aux lignes directrices sur le système d'évacuation des eaux usées sur place établies par la province, car la parcelle de terrain n'est pas assez grande en superficie. D'autres options ont été discutées avec le demandeur, et le ministère de la Sécurité publique n'a pas encore fait part de ses commentaires. Le personnel a confirmé avec le Village qu'un plan de drainage technique ne serait pas nécessaire. Le chef du Service des incendies a également été contacté, mais il n'a pas encore fait part de ses commentaires.*

After completing the review, staff feel that the proposal aligns with and meets the intentions of the policies and proposals outlined in Section 1.9 of the Rural Plan Conditional Uses as the lot size is large and located at the end of a cul-de-sac, providing minimal impact on traffic. The proposed layout is satisfactory as the units are spaced from each other and the property lines, providing minimal impact on the surrounding area. The applicant has proposed a suitable drainage plan, and understands the conditions set forward by staff in terms of lot servicing. / *Après examen, le personnel estime que la proposition est conforme à l'intention des politiques et des propositions décrites à la section 1.9 des utilisations conditionnelles du plan rural, car le terrain est grand et situé au bout d'un cul-de-sac, ce qui a un impact minimal sur la circulation. L'aménagement proposé est satisfaisant, car les unités sont espacées les unes des autres et des limites de la propriété, ce qui a un impact minimal sur la zone environnante. Le demandeur a proposé un plan de drainage approprié et comprend les conditions fixées par le personnel en matière de viabilisation des terrains.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within a 60m radius on March 10, 2021. / *Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété le 10 mars 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c.19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions*

dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières* :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger* :

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the conditional use application for a six unit cottage cluster subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est d'approuver la demande d'utilisation conditionnelle d'un ensemble de six chalets sous réserve des conditions suivantes :*

1. That the development meets the general conformity of the provided plan. / *Que l'aménagement respecte la conformité générale du plan prévu.*

2. That prior to the approval of a building and/or development permit, if the lot will be serviced by a private septic system, an approval from the Department of Public Safety is required. / *Qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique soit obtenue avant l'approbation d'un permis de construire et/ou d'aménagement si le lot doit être desservi par une installation septique privée.*

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.*

