

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, May 25, 2022 / Le mercredi 25 mai, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 22-0867

**From / De :**



Justin Grift

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

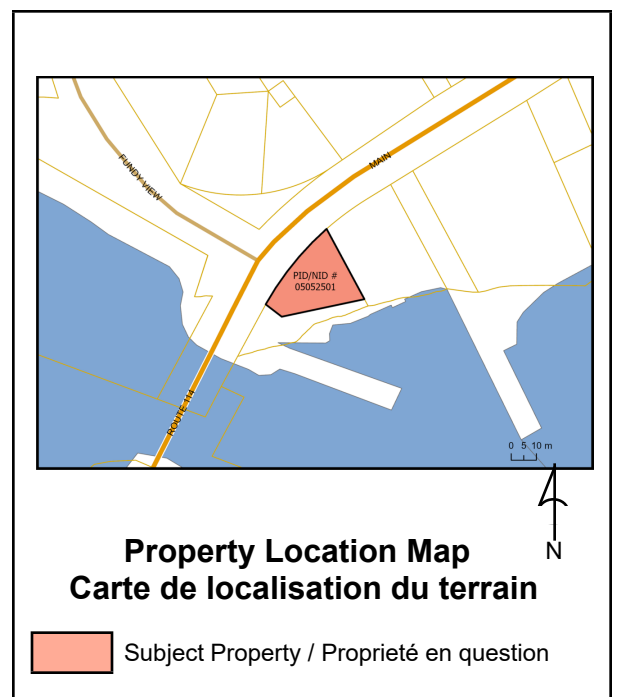
Jeremy Wilbur

**Landowner / Propriétaire :**

Collins Lobster Fisherman's Market Ltd.

**Proposal / Demande :**

To reduce the minimum front setback from 1.5 metres (5 feet) to 0.6 metres (2 feet) / *Pour réduire la marge de retrait minimale de 1,5 mètre (5 pieds) à 0,6 mètre (2 pieds)*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 05052501

**Lot Size / Grandeur du lot:** 707 sq.m.

**Location / Endroit :**

8607 Main Street, Village of Alma / Village de Alma

**Current Use / Usage présent :**

Commercial

**Zoning / Zonage :**

Commercial

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

**Surrounding Use / Usage des environs :** Commercial, recreational, wharf / *Commercial, récréations, quai*

**Surrounding Zoning / Zonage des environs :** Commercial (C) / *Commercial (C)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Within serviceable boundary / *À l'intérieur de la limite de services*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Main Street / *rue Main*

## **Policies / Politiques**

### **Village of Alma Rural Plan, Bylaw No 97 / Arrêté 97 du Plan rural du Village d'Alma**

#### **1.2 Commercial Uses / Usages commerciaux**

**P.2(1)** It is the policy of Council to recognize tourism as a key economic driver of the community. / *Le Conseil a pour principe de reconnaître le tourisme comme moteur économique clé de la communauté.*

**P.2(2)** It is the policy of Council to establish a Commercial zone within the main area of the Village. Within this zone, uses will be focused on tourism development, existing fishery uses, and meeting local service needs. Appropriate standards for lot sizes and setbacks will be established incorporating existing development and will be flexible to respond to changing markets and tourism development over time. / *Le Conseil a pour principe d'établir une zone Commerciale à l'intérieur de la zone principale du Village. À l'intérieur de cette zone, les usages seront mis sur le développement touristique, les usages existants de pêche, et pour répondre aux besoins de services locaux. Les normes appropriées pour les tailles des lots et retraits seront établies en incorporant l'aménagement existant et sera flexibles pour répondre progressivement aux marchés changeantes et le développement touristique.*

**P.2(3)** It is the policy of Council to encourage the development of a variety of commercial uses in its Commercial (C1) zone. / *Le Conseil a pour principe d'encourager l'aménagement d'un large éventail d'usages commerciaux dans sa zone Commerciale (C1).*

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

### **4.1 C ZONE - COMMERCIAL / ZONE C - COMMERCIALE**

#### **4.1.1 Permitted Uses / Usages permis**

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

**(i)** professional office or bank; / *un bureau d'affaires ou une banque ;*

**(ii)** day care; / *une garderie;*

**(iii)** restaurant or bar; / *un restaurant ou un bar;*

**(iv)** institutional use; / *un usage institutionnel;*

**(v)** retail use (indoor and outdoor); / *un usage de vente au détail (intérieur et extérieur);*

**(vi)** personal service shop; / *une boutique de services personnels;*

**(vii)** service shop; / *une boutique de services;*

**(viii)** funeral home; / *un salon funéraire;*

#### **4.2 Zone Requirements / Exigences de la Zone**

Min. Lot Size: / *Taille minimale du lot : 540 m<sup>2</sup> / 540 m<sup>2</sup>*

Min. Lot Frontage: / *Façade minimale du lot : 18 m / 18 m*

Min. Side Yard: / *Cour latérale minimale : 0 m*

**Min. Front / Cour avant minimale: 1.5 m**

Max. Height: / *Hauteur maximale : 15m*

Min. Rear Yard: / *Cour arrière minimale : 0m*

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

Staff consulted internally and requested comments from Village administration and public works. No concerns were raised; however, public works questioned whether the amount of parking available would be reduced. Applicant assured available parking would stay the same. / *Le personnel a consulté en interne et a demandé des commentaires de l'administration du Village et les travaux publics. Aucune préoccupation n'a été soulevée ; cependant, les travaux publics ont questionné si le montant de stationnement disponible est réduit. Le requérant a assuré que le stationnement disponible ne changera pas.*

## **Discussion**

A permit application for an outdoor patio, as an extension onto an existing restaurant at 8607 Main Street in Alma, was received in April 2022 by Jeremy Wilbur. The applicant is proposing a patio with a setback of 0.6 metres, where 1.5 metres is required as per the Village of Alma Rural Plan. / *Une demande de permis pour un patio à l'extérieur, comme extension à un restaurant existant à 8607, rue Main à Alma, a été reçue en avril 2022 par Jeremy Wilbur. Le requérant propose un patio avec une marge de retrait de 0,6 mètre, où 1,5 mètre est exigé selon le Plan rural du Village d'Alma.*

The majority of Main Street, Alma, especially in the vicinity of the existing restaurant is commercial. There are several restaurants, convenience stores and the wharf nearby. The front setback requirement is at 1.5 metres as most commercial buildings are built close to the street and have no front yard. However, the restaurant in question is placed at a curve in the road and most of the building is setback further than most other buildings except for the section where the patio is being proposed. / *La majorité de la rue Main à Alma, particulièrement dans les environs du restaurant existant, est commerciale. Dans les environs, il y a plusieurs restaurants, dépanneurs, et le quai. La marge de retrait avant est déjà 1,5 mètre, car la plupart des bâtiments commerciaux sont construits près de la rue et n'ont pas une cour avant. Cependant, le restaurant en question est placé à une courbe dans le chemin et la plu part du bâtiment est retiré plus loin que la majorité des bâtiments dans les environs.*

A large reason for the minimum front setback is to avoid conflict with the street, including traffic and vehicles reversing and entering into parking areas. However, based off the shape and dimensions of the property and that only a small portion requires a variance, Staff believes the proposed setback of 0.6 metres (2 feet) for the patio would still be sufficient to avoid any conflict with the street, nor does it compromise the number of parking spots available for patrons. Village staff and their public works department are of the same opinion, and do not believe reducing the setback requirement will pose any issues during the winter months for road maintenance. / *Une raison importante pour avoir une marge de retrait minimale est afin d'éviter un conflit avec la rue, incluant la circulation, et les véhicules qui reculent et entrent les places de stationnement. Cependant, selon la forme et les dimensions de la propriété et la petite portion qui requis la dérogation, le personnel est d'avis que le retrait proposé de 0,6 mètre (2 pieds) pour le patio sera encore assez pour éviter tout conflit avec la rue, ainsi qu'il ne compromet pas le nombre de places de stationnement disponible pour les patrons. Le personnel du Village et leur département des travaux publics sont du même avis ; et par ailleurs, ne crois pas que la réduction de l'exigence de la marge de retrait posera des problèmes lors des mois d'hiver pour l'entretien du chemin.*

## **Public Notice / Avis public**

Notification was sent to property owners within 60m of the subject property on May 11, 2022 / *Le 11 mai, un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

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

**53(2)**For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

**(a)** with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

**(v)** the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

**55(1)**Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: // *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. / *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 Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request to reduce the minimum front setback from 1.5 metres (5 feet) to 0.6 metres (2 feet) on the property bearing PID 05052501 at 8607 Main Street in the Village of Alma, because of the orientation of the existing building along the curve and the small portion of the proposed patio that encroaches the 1.5 metres. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation pour réduire la marge de retrait minimale de 1,5 mètre (5 pieds) à 0,6 mètre (2 pieds) sur la propriété portant le NID 05052501 à 8607, rue Main dans le Village d'Alma, car l'orientation du bâtiment existant au long de la courbe et la petite partie du patio proposé qui empiète le 1,5 mètre.*

**Note:** This report was written in\_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

8607 Main Street (PID/NID 05052501)

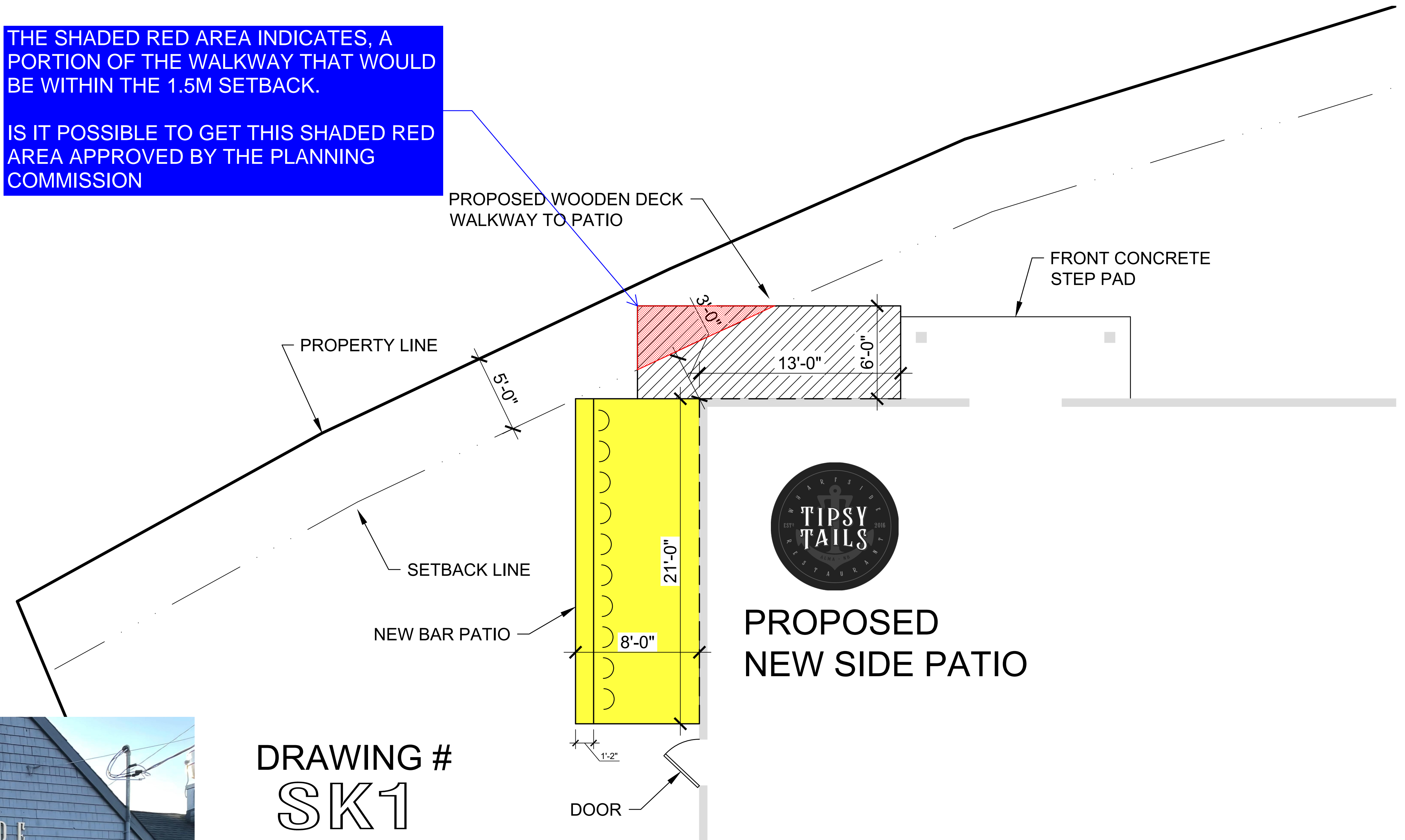
Village of/de Alma

Date: 5/9/2022



THE SHADED RED AREA INDICATES, A PORTION OF THE WALKWAY THAT WOULD BE WITHIN THE 1.5M SETBACK.

IS IT POSSIBLE TO GET THIS SHADED RED AREA APPROVED BY THE PLANNING COMMISSION



DRAWING #  
SK1

