

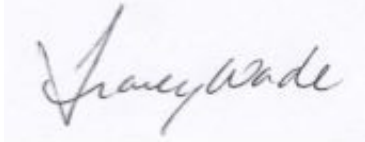
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 28, 2015 / Le mercredi 28 octobre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezone from PRI to VC

File Number/ Numéro du fichier : 15-910

From / De :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Oliver Hofer

Landowner / Propriétaire :

Sanford Wayne Phillips

Proposal / Demande :

To rezone the parcel from Parks, Recreation, Institutional (PRI) to Village Commercial (VC) to permit multiple commercial uses in the former church building. / *Changer le zonage du terrain de Parcs, loisirs, institutions (PLI) à Commerciale du village (CV) afin de prévoir de multiples usages commerciaux dans l'ancienne église.*

To undertake a text amendment to permit parking for a use to take place within 150m of the use. / *Faire une modification de texte pour autoriser un stationnement à 150 m ou moins du projet proposé.*

Site Information / Information du site

PID / NID: 00620922

Lot Size / Grandeur du lot: 0.56 acre

Location / Endroit :

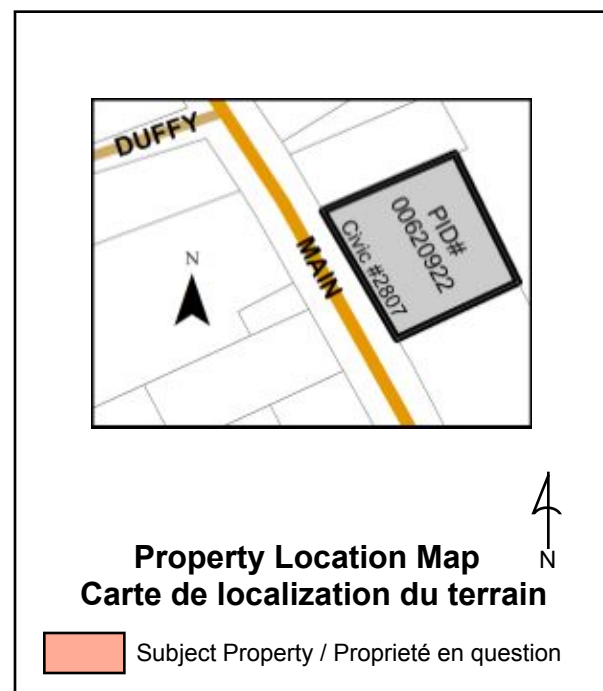
2807 Main Street, Village of Hillsborough / Village de Hillsborough

Current Use / Usage présent :

Institutional (former church) / *institutions (nee église)*

Zoning / Zonage :

Parks, Recreation, Institutional (PRI) / *Parcs, loisirs, institutions (PLI)*



Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Village Commercial (VC) / *Commerciale du village (CV)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

municipal water and sewer / *eau et égouts municipale*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Main Street

Policies / Politiques

P.2(1) It is the policy of the Village to control the type and location of development of commercial uses. / *C'est une politique du Village de contrôler le type et l'emplacement de développement à des fins commerciales.*

P.2(2) It is the policy of the Village to maintain existing and create new areas designated for commercial uses within the Village. / *C'est une politique du Village de maintenir les zones existantes et de créer de nouvelles zones à des fins commerciales dans le village.*

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

6.1.1 PRI Zone - Permitted Uses / *Zone PLI – Usages permis*

- does not permit commercial uses / *usage commercial interdit*

4..1.1 VC Zone - Permitted Uses / *Zone CV – Usages permis*

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

(xii) office use / *bureau*

(xvi) bake shop / *boulangerie*

(xvii) retail store / *commerce de détail*

(xix) medical clinic, office of health practitioner / *clinique médicale ou bureau d'un professionnel de la santé*

10.9 Off-Street Parking / *Stationnement hors-rue*

(4) An off-street parking space / *Un espace de stationnement hors-rue*

(b) shall be located on the lot containing the use for which the spaces are provided. / *doit être situé sur le terrain de l'usage pour lequel est prévu le stationnement.*

(6) Required Spaces: / *Places requises :*

Retail stores, service and personal service shops (b) area does not exceed 464.5 m² = 1 space per 40 square metres of gross floor area / *La zone (b) des commerces de détail, commerces de services et commerces personnels ne doit pas dépasser 464,5 m² = un espace de stationnement par 40 mètres de surface brute de*

plancher

Health practitioner office = 3 spaces per consulting room / *Bureau de professionnel de la santé = 3 espaces par salle de consultation*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Fire Chief / Chef des pompiers - no comments / *aucun commentaire*

Public Works Manager / Directeur des travaux publics - the developer should install a backflow prevention device and have it tested yearly – at the developers cost; the right-of-way between the church and the graveyard cannot be shut off to the Village (ex. If for some reason developer wants to gate the parking lot after hours, etc., we will require a key to gate) and he felt that the developer should have to put some type of barrier between the graveyard and the parking lot (even a few cement barriers etc). Please note, that the backflow prevention device was a condition included in the temporary permit. / – *le promoteur devrait installer un dispositif anti-refoulement et en assurer la vérification annuellement (à ses frais); on ne peut pas interdire l'accès à l'emprise entre l'église et le cimetière (par exemple, si pour une raison ou une autre, un promoteur veut mettre une barrière au stationnement après les heures de travail, etc., nous aurons besoin d'une clé pour la barrière). Il pense que le promoteur devrait installer une certaine barrière entre le cimetière et le stationnement (même si c'est simplement quelques barrières de béton). À noter que le dispositif anti-refoulement était une condition du permis temporaire.*

Discussion

The church property was sold to a private landowner in 2014. It is located in the heart of Hillsborough, along Main Street. This landowner is selling it, on a lease-to-own basis, to the developer. / *La propriété de l'église a été vendue à un propriétaire privé en 2014. La propriété est située au cœur de Hillsborough, le long de la rue Main. Le propriétaire veut la vendre en location-acquisition au promoteur.*

The developer is not planning to change the exterior of the building, or make many modifications within the structure, except for required fire rating separation, and improvements such as window replacement. / *Le promoteur ne prévoit pas changer l'extérieur de l'édifice ni y modifier la structure, à l'exception de la séparation coupe-feu exigée et des améliorations comme le remplacement de fenêtres.*

The Westmorland-Albert PRAC approved a Temporary Use for this proposal in August, 2015. / *Le Comité de révision de la planification de Westmorland-Albert a approuvé un usage temporaire pour cette demande en août 2015.*

Importantly, the church parking lot is located on a separate parcel of land, owned by the Village, which has a long-term agreement in place with whoever owns the church property that the parking lot is for the use of that space. The Rural Plan By-law requires off-street parking for commercial uses be located on the same lot as the use. The church lot is just over 1/2 acre in total size and the structure takes up the majority of this space, leaving no room for parking. Therefore, a text amendment to permit parking for commercial businesses to be located on nearby properties is also required. / *Il faut mentionner que le stationnement de l'église est situé sur un terrain séparé qui appartient au Village. Il y a une entente de longue date avec le propriétaire du terrain de l'église que ce stationnement peut être utilisé à cette fin. L'arrêté du Plan rural indique que le stationnement hors-rue doit être situé sur le terrain de l'usage pour lequel est prévu le stationnement. Le terrain de l'église*

mesure un peu plus qu'une demi-acre et l'église occupe la majorité de l'espace, ce qui ne laisse aucune place pour le stationnement. Voilà pourquoi une modification du texte est nécessaire afin d'autoriser le stationnement d'entreprises commerciales sur des terrains avoisinants.

Legal Authority / Autorité légale

Section 66(1) of the Community Planning Act: / *Article 66(1) du Loi sur l'urbanisme:*

A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

(a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously ... / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant...*

Therefore, it is required that Council request the views of the Planning Commission when an amendment to the Zoning By-law is being requested. Council has requested the views of the Commission. / *Par conséquent, il est nécessaire que le Conseil demande l'opinion de la Commission de planification, quand un amendement au règlement de zonage est demandée. Le Conseil a demandé les vues de la Commission.*

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.*