

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : New street recommendation and variance

File number / Numéro du fichier : 14-664

From / De :

Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Kirk Brewer
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

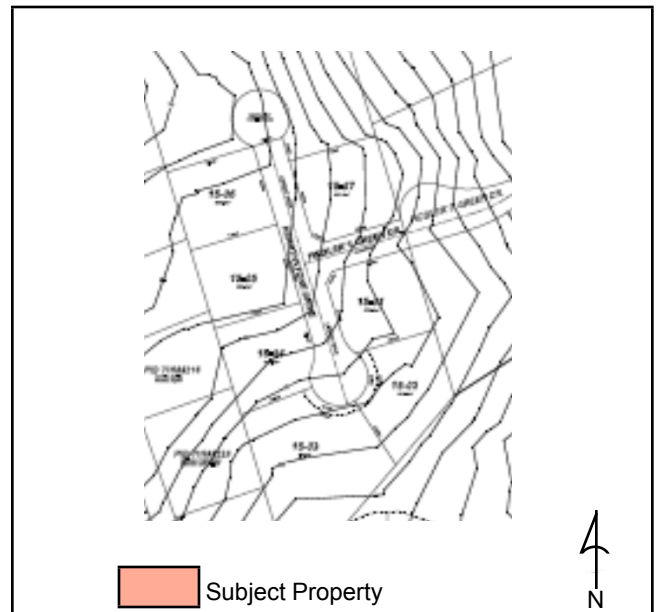
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Ronald Gautreau

Proposal / Demande :

to create two public streets and 7 new residential lots. /
Créer deux rues publiques et sept nouveaux lots résidentiels.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70534128

Lot Size / Grandeur du lot: 9 ha

Location / Endroit :

Fiddler's green

Current Use / Usage présent :

Vacant land

Zoning / Zonage :

Agricultural

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Fiddler's Green / Zack Road

Policies / Politiques

12(2) It is proposed to permit residential low density and residential high density uses within the Agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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

5(4) In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the commission shall give consideration to; / *Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la commission de services régionaux doit*

- (a) the topography of the land, / *tenir compte de la topographie du terrain,*
- (b) the provision of lots suitable for the intended use, / *veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée,*
- (c) street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles, / *s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible,*
- (d) the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et*
- (e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land. / *prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Department of Transportation and Infrastructure was consulted. / *On a consulté le ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

Discussion

In June of 2014 Mr. Ronald Gautreau applied for an extension of Fiddler's Green and Hearthstone Drive to create 20 new residential lots. As there were issues with access to Zack Road, the plan was amended and in June of 2016 a revised plan was submitted to create two new public streets and 7 residential lots. (see attached) / *En juin 2014, M. Ronald Gautreau a soumis une demande pour prolonger les promenades Fiddler's Green et Hearthstone afin de créer 20 nouveaux lots résidentiels. En raison de problèmes liés à l'accès au chemin Zack, le plan a été modifié; en juin 2016, on a soumis un plan révisé pour créer deux nouvelles rues publiques et sept lots résidentiels (voir le document ci-joint).*

The department of Transportation was consulted and has accepted the layout subject to the conditions contained in the letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated November 8, 2016 and hereto attached. / *On a consulté le ministère des Transports et ce dernier a accepté le tracé sous réserve des conditions indiquées dans la lettre du 8 novembre 2016 rédigée par M. Paul Lightfoot à l'intention de M. Jeff Boudreau (ci jointe).*

As the cul-de-sac portion of the street heading north would extend from Wintergreen more than the 180m permitted, a variance is required to allow the length of the cul-de-sac up to 375m. This will be a temporary cul-de-sac and the temporary turn around should be created as a future street to facilitate future street connections. / *Étant donné que le tronçon de la rue qui se dirige vers le nord serait prolongé de la*

promenade Wintergreen de plus de 180 mètres (distance maximale permise), une dérogation est nécessaire pour permettre une longueur du cul de sac allant jusqu'à 375 mètres. Il s'agira d'un cul de sac temporaire, et l'aire de manœuvre temporaire devrait être créée en tant que rue future afin de faciliter les liens futurs entre les rues.

Public Notice / Avis public

Notice was sent to landowners within 100m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100m autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

Section 55(2) of the Community Planning Act states; / **L'article 55 (2) de la Loi sur l'urbanisme stipule**

The assent of the Minister of Transportation under this section shall not be given until, / *Le ministre des Transports et de l'Infrastructure ne doit pas donner son assentiment en application du présent article*

(a) the commission has recommended the location of the streets mentioned in subsection (1) to the Minister. / *avant que la commission de services régionaux lui ait fait part de ses recommandations sur l'emplacement des rues mentionnées au paragraphe (1),*

Section 46(1) of the Community Planning Act states; / **L'article 46 (1) de la Loi sur l'urbanisme stipule**

An Advisory committee or regional service commission may / *Un comité consultatif ou une commission de services régionaux peuvent*

(a) subject to such terms and conditions as it considers fit, permit such reasonable variance from the requirements of the subdivision by-laws as, in its opinion, is desirable for the development of the land in accord with the general intent of the by-law and any plan, statement or scheme thereunder affecting the land, / *sous réserve des modalités et conditions qu'ils considèrent appropriées, permettre toute dérogation raisonnable aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, à leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément à l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressant le terrain,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the variance to exceed the permitted length of a cul-de-sac from 180m to 375m as shown on the Hearthstone Estates Subdivision (PID 70534128). / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est **approuve** la dérogation pour prolonger la longueur permise du cul de sac de 180 mètres à 375 mètres, tel qu'indiqué sur le plan du lotissement du domaine Hearthstone (NID 70534128).*

The Southeast Planning Review and Adjustment Committee **recommend** that the Minister of Transportation and Infrastructure / *Le Comité de révision de la planification de Westmorland Albert recommande que le ministre des Transports et de l'Infrastructure*

- assent to the location of Fiddler's Green, Hearthstone Drive, and future street. / *approuve l'emplacement des promenades Fiddler's Green et Hearthstone ainsi que de la rue future.*

subject to the following conditions: / sous réserve des conditions suivantes :

- The temporary turn around at the end of Hearthstone Drive be vested as a future street. / *Le tournant temporary aux bout de la rue Hearthstone soit donner come rue future.*

- The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the

Provincial Department of Transportation and Infrastructure letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau Dated November 8, 2016, have been satisfied. / *l'agent de développement doit seulement approuver le plan de lotissement définitif une fois que toutes les conditions décrites dans la lettre du ministère provincial des Transports et de l'Infrastructure rédigée par M. Paul Lightfoot à l'égard de M. Jeff Boudreau (en date du 8 novembre 2016) sont respectées.*

- A soil assessment report shall be sent to the development officer prior to the final plan endorsement. / *Un rapport d'évaluation des sols sera envoyé à l'agent de développement avant l'approbation du plan final.*

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.*