

**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 : Tentative Subdivision

File number / Numéro du fichier : 16-191

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 :

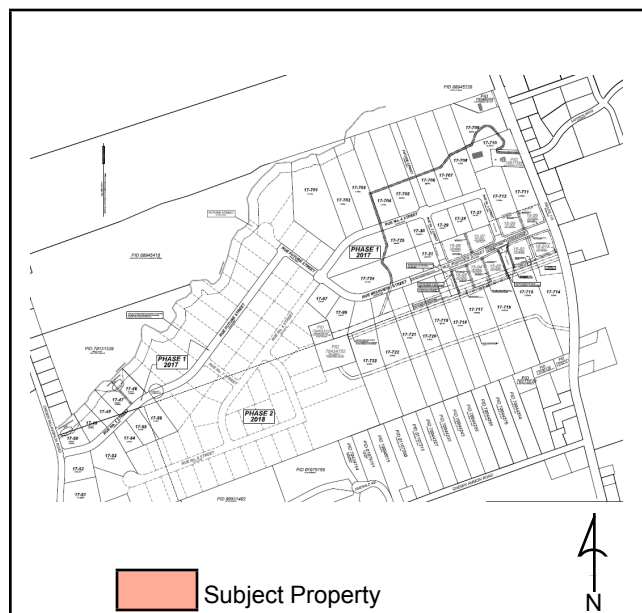
Irishview Estates

Landowner / Propriétaire :

Irishview Estates

Proposal / Demande :

To revise Irishview Estates Subdivision Unit 2 recommendation from June 6th, 2016 / *Modifier la recommandation du 6 Juin 2016 pour Irishview Estates Unité 2*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00931428, 00931402, 70294921, Plan # 35290346, Plan # 35054999

Lot Size / Grandeur du lot: 50ha +

Location / Endroit :

Rt 115

Current Use / Usage présent :

Agricultural

Zoning / Zonage :

Agricultural

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural and R2 along route 115

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Route 115 and McLaughlin Rd.

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. / *Le Département de Transports et Infrastructure a été consulté*

Discussion

On Feb 17th a meeting was held with Irishview Estates Ltd. to discuss the possibility of amending his previous subdivision approval. The amended subdivision and phasing plan (appendix A) were provided at that meeting.

Staff expressed concerns with connectivity, as there is only one access from Rt 115 to Rt 490 as well as the length of the block created. / *Le 17 Février, une réunion a eu lieu pour discuter de la possibilité de modifier une approbation reçue. Le plan modifier et plan de phase (appendix A) ont été présentés à cette réunion. Le personnel a exprimé des préoccupations avec la connectivité parce que il n'y a que un accès de la Rt 115 à la Rt 490 ainsi que la longueur des block propose.*

The plan was sent to Department of Transportation and Infrastructure for comments and after several revisions a conditional approval was issued on May 2nd for the revised plan (appendix B). DTI was also very concerned with the loss of access to Rt 115 and wanted to secure title to the access through the property. As such, the entire subdivision shown on the May 1st subdivision plan is to be registered as approved as Phase 1. Everything shown outside of Phase 1 is outside the conditional approval received by DTI and should be created as two lots for future development. / *Le plan a été envoyé aux Département de transports et infrastructure pour commentaires et après plusieurs modification un approbation conditionnelle est reçu le 2 mai, pour le plan réviser (appendix B). DTI était aussi inquiet par la perte d'accès sur la Rt 115 et voulait sécuriser le titre à un accès pour traverser la propriété. A cette effet, le lotissement complet tel que démontré sur le plan de lotissement du 1 mai doit être soumis pour*

enregistrement aux complet. Tout ce qui se trouve a l'extérieur de phase 1 et en dehors de l'approbation reçu par DTI et doit être créé comme deux lots pour développement future.

The Applicant completed an Environmental Impact Assessment to receive his tentative approval for his subdivision plan dated May 30th, 2016 (appendix C), the Certificate of Determination was issued on September 25, 2015. (appendix D) Condition 3, and 14, relate directly to consultation with the Department of Environment and Local Government. There is no record of any correspondence from DELG with either the development officer or the developer at this time, however the reduction in lot density should improve the proposed development's impact. / Le proposant a compléter un étude sur l'impact environnemental pour son plan soumis le 30 mai, 2016 (appendix C), le certificat de détermination a été donner le 25 Septembre 2015. (appendix D) Les condition 3, et 14 sont reliev directement a la consultation avec le département de l'environnement et gouvernements locaux Il n'y a pas de documentations reliev a la correspondance avec DELG mais du fait qu'il y a une réduction du nombre de lot ceci devrait réduire l'impact du développement.

The revised subdivision plan which is being considered will reduce the number of lots from 185 to 110 where approximately 20 lots will be over 5 acres and for the purpose of developing a form of apple orchard co-op. The land is currently zoned agricultural and the orchard will be located on land that was traditionally the Irishview Farm property. This use is better aligned with the Agricultural zone and staff fully support the proposal. As noted in the EIA certificate of determination, approval from the Department of Environment EIA branch will be required prior to the development officer's final plan endorsement. This will help manage potential impacts on water quality, air quality, or any other impacts associated with this proposed use. / *Le plan en considération propose réduire le nombre de lots de 185 a 110 et envieront 20 de ces lots seront plus de 5 acres pour usage agricole. (verger communautaire) Le terrain est présentement zone agriculture et le verger se trouve sur de la terre traditionnellement la ferme Irishview. L'usage proposer s'aligne bien avec le zonage et le personnel support le projet. Tel que noter dans le certificat de détermination de l'étude d'impact sur l'environnement, un approbation est nécessaire du DELG avant l'approbation final de l'agent d'aménagement. ceci aidera a mitigé les impacts sur la qualité de l'eau, l'air, ou autre impacts associé a ce projet.*

No soil reports have been submitted to date and will be required prior to final plan approval. / Pas de rapport du sol a été soumis jus qua date et sera nécessaire avant l'approbation final.

Public Notice / Avis public

N/A

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),*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **recommends** that the Minister of Transportation and Infrastructure: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification propose au ministre des Transports et de l'Infrastructure:*

- assent to the location of public streets as shown on the attached subdivision plan dated May 1, 2017. / *donne son avis conforme à l'emplacement des rues publiques telles qu'indiquées sur le plan de lotissement*

en annexe en date du 1 mai 2017.

subject to the following conditions: / *Sujet aux conditions suivant*

- The development officer shall not approve the final subdivision plan until the Department of Environment and Local Government EIA branch approval is received. / *L'approbation final de l'agent d'aménagement ne peut être donner jus qua ce que un approbation du Département de L'Environnement et Gouvernements Locaux (Branche EIA) soit reçu.*

- 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 May 2, 2017, have been satisfied. / *L'agent de développement n'approuvera pas le plan de lotissement final jusqu'à ce que toutes les conditions énoncées dans la lettre du ministère des Transports et de l'Infrastructure de la province envoyée par M. Paul Lightfoot à M. Jeff Boudreau en date du 2 mai 2017 ont été remplies.*

- To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; "A residential water treatment unit may be required to ensure water quality within the Guidelines for the Protection of Canadian Drinking Water Quality." / *Afin de mettre en garde les futurs acheteurs de terrains, la note suivante figurera dans le plan de lotissement final comme suit : « Un système de traitement des eaux résidentielles pourrait être nécessaire afin d'assurer la qualité de l'eau dans les Recommandations pour la qualité de l'eau potable au Canada. »*

- 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.*