

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

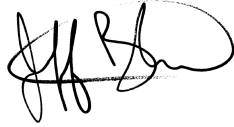
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : new public street recommendation

File number / Numéro du fichier : 18-107

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

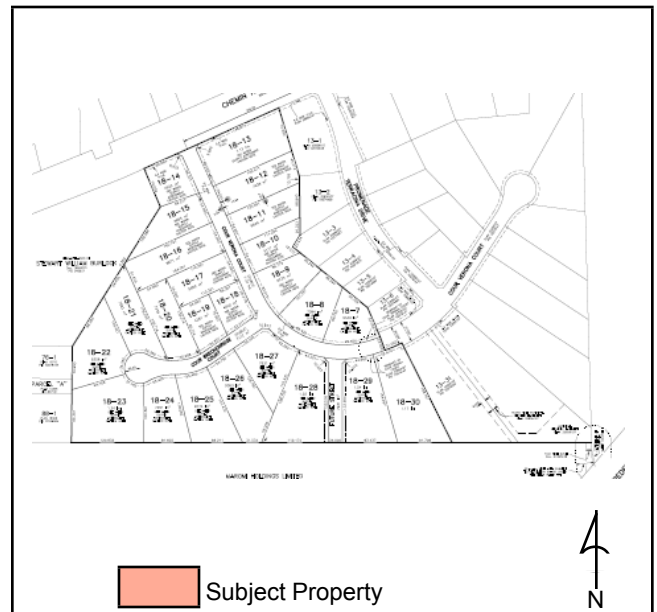
Nicolas Landriau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :
637292 nb ltd

Proposal / Demande :
wyndam hills Unit 2



Site Information / Information du site

PID / NID: 70549878

Lot Size / Grandeur du lot: 21 ha

Location / Endroit :

Homestead Road

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

residential and Agriculture

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and Sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : Homestead

Policies / Politiques

Resource Uses / Usages des ressources

Proposals / Propositions

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; / *Lorsque la commission prend une décision concernant une recommandation liée à l'emplacement des rues dans un lotissement proposé, elle doit tenir compte des éléments suivants :*

- (a) the topography of the land, / *la topographie du terrain,*
- (b) the provision of lots suitable for the intended use, / *la mise à disposition de lots adaptés à l'utilisation prévue,*
- (c) street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles, / *dans la mesure du possible, les intersections et les interceptions doivent être installées à des angles droits,*
- (d) the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *une voie d'accès pratique au lotissement proposé et aux lots qui se trouvent à l'intérieur du lotissement,*
- (e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land. / *la division subséquente pratique du terrain ou de terres adjacentes.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Department of Transportation and Infrastructure was contacted as well as the department of Environment and Local Government for comments / *On a communiqué avec le ministère des Transports et de l'Infrastructure et le Département de l'environnement et gouvernements locaux afin d'obtenir ses commentaires.*

Discussion

In June of 2011, an application was received to create Wyndam hills subdivision. The overall development was tentatively approved in November of 2012 and the applicant proceeded to register the first phase. / *En juin 2011, on a reçu une demande visant à créer le lotissement Wyndam Hills. Le développement général a été approuvé de façon provisoire en novembre 2012, et le demandeur a procédé à l'enregistrement de la première phase.*

In February 2018 the second phase was submitted for approval. Upon review by the department of Transportation and Infrastructure it was determined that the intersection distance between the two proposed streets did not meet development guidelines and a new plan was required. / *En février 2018, la deuxième phase a été soumise aux fins d'approbation. Lors de l'examen du ministère des Transports et de l'Infrastructure, on a déterminé que la distance de l'intersection entre les deux rues proposées ne satisfaisait pas aux lignes directrices en matière de développement et qu'un nouveau plan devait être soumis.*

Finally, a revised plan was submitted on October 12th, 2018. This plan has changed the overall development such that it is no longer phase two of Wyndam Hills unit one, but a new Wyndam Hills Unit 2, which requires a new recommendation from the Regional Service Commission. / *Enfin, un plan révisé a été soumis le 12 octobre 2018. Ce plan a modifié le développement général; au lieu de constituer la deuxième phase de l'unité no 1 de Wyndam Hills, il s'agit de la nouvelle unité no 2 de Wyndam Hills, ce qui nécessite une nouvelle recommandation de la Commission de services régionaux.*

The total number of lots has not increased therefore the water supply assessment is still valid, in staff's opinion. Soil assessment tests were also completed recommending 49 lots in total. / *Étant donné que le nombre total de lots n'a pas augmenté, le personnel estime que l'évaluation de l'approvisionnement en eau est toujours valide. On a également réalisé des tests d'évaluation du sol qui recommandent un total de 49 lots.*

The new street layout has been reviewed by Department of Transportation and Infrastructure and conditionally approved on November 6th. Prior to tentative plan approval, street names, a sight distance report, and showing curve radius are required. / *Le nouveau tracé des rues a été examiné par le ministère des Transports et de l'Infrastructure, et il a été approuvé sous réserve de certaines conditions le 6 novembre. Avant d'obtenir l'approbation du plan provisoire, il faut soumettre les noms de rue, un rapport lié à la distance de visibilité ainsi que le rayon de courbe des rues.*

The new layout proposes to extend the length of Breckenridge court (cul-de-sac), which requires a variance as part of this recommendation to the minister. Though the length of Breckenridge is extended, a connection to Hiltz Road was never intended. The number of lots on this cul-de-sac increased to 10 compared to 7 in the previous layout but the length is under the DTI requirement of 365m and has been reviewed and accepted by them. Staff is of the opinion that the variance is reasonable, and in general accord with the plan. / *Le nouveau tracé propose de prolonger la longueur de la cour Breckenridge (cul de sac), ce qui nécessite une dérogation dans le cadre de cette recommandation au ministre. Bien que la cour Breckenridge soit déjà prolongée, on n'a jamais prévu la relier au chemin Hiltz. Le nombre de lots sur ce cul de sac est passé de 7 à 10 au sein du tracé précédent, mais comme la longueur de la cour ne dépasse pas l'exigence de 365 mètres du MTI, ce dernier a examiné la situation et approuvé la dérogation. Selon le personnel, la dérogation est raisonnable et conforme au plan.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100m of the subject property / l'avis a été envoyer aux propriété a 100m du terrain.

Legal Authority / Autorité légale

Section 87(2) of the *Community Planning Act* states; / **L' article 87(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 78(1) of the *Community Planning Act* states; / **L' article 78(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 up to 255m / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve les dérogations pour faire passer la longueur permise d'un cul-de-sac de 180m à 255m.*

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 September 25, 2018. / *donne son avis conforme à l'emplacement des rues publiques telles qu'indiquées sur le plan de lotissement en annexe en date du 25 Septembre, 2018.*

subject to the following conditions: / Sujet aux conditions suivantes;

1. 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 6th, 2018 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 6 Novembre, 2018 aient été remplies.*

2. To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; "Based on a water supply assessment conducted by Craig Hydrogeologic Inc dated October 2011, 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 : « Selon une étude hydrogéologique menée par Craig Hydrogeologic Inc, en date du mois de Octobre 2011, 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. »*

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.