

**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 : Subdivision on other than public access

File number / Numéro du fichier : 19-157

From / De :

Nicolas Landriau

Nicolas Landriau
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Lori Bickford

Lori Bickford
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

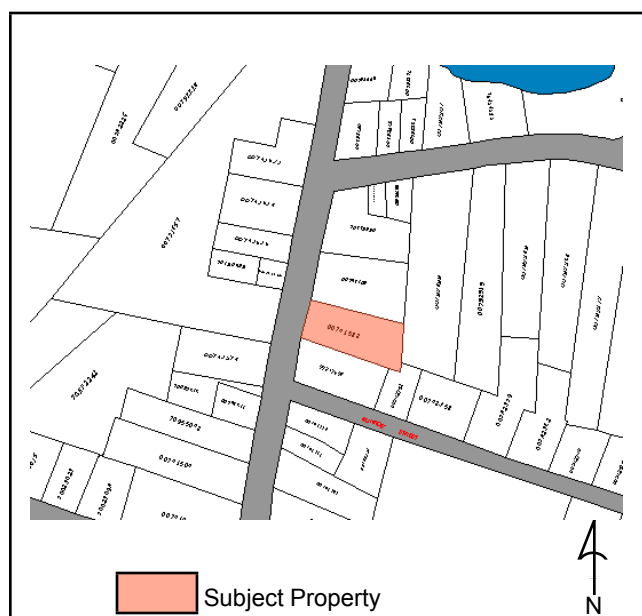
Presbyterian Church in Canada

Landowner / Propriétaire :

The Trustee board of the Presbyterian church in Canada

Proposal / Demande :

Subdivide a lot on an access other than public street to accommodate an existing graveyard. / *Diviser un lot situé sur un accès autre qu'une rue publique afin de permettre un cimetière existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00791582

Lot Size / Grandeur du lot: 2012 m²

Location / Endroit :

16 West Main Street

Current Use / Usage présent :

Church and graveyard / *Église et cimetière*

Zoning / Zonage :

Residential

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential/ Residential zone and Residential Mixed zone.

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : West Main

Policies / Politiques

6.2.2 It is recognized that the location of new institutional facilities are generally determined by using a variety of locational factors (physical, environmental, social and economic) by the particular interest group, or government group, when deciding the optimum location. Major site specific community use facilities such as the lagoon and water tower, educational facilities, nursing homes, governmental facilities and cemeteries will be designated and zoned “Institutional”. New institutional development as mentioned above will require a Plan and Zoning amendment, except within the Mixed designation where institutional uses will be permitted. / *Il est établi que l'emplacement de nouveaux établissements institutionnels sont généralement déterminés à l'aide de divers facteurs de localisation (facteurs physiques, environnementaux, sociaux et économiques) par le groupe d'intérêt particulier ou le groupe gouvernemental en vue de choisir le meilleur emplacement. Les principales installations d'usage communautaire propres au site, comme la lagune et le réservoir surélevé, les établissements d'enseignement, les foyers pour personnes âgées, les installations gouvernementales et les cimetières, seront désignées et zonées en tant qu'installations « institutionnelles ». Le nouveau développement institutionnel susmentionné nécessitera la modification du plan et du zonage, sauf dans la désignation d'usage mixte, où les utilisations institutionnelles seront permises.*

6.2.3 A variety of institutional uses will be permitted within the “Residential” designation including churches, community centers, rectories and parks. / *Divers usages institutionnels seront permis au sein de la désignation de zone résidentielle, dont des églises, des centres communautaires, des presbytères et des parcs.*

11.1 Sewer, Water, Storm Drain / Égout, eau, collecteur d'eaux pluviales

11.1.1 Objectives / Objectifs

a) To provide adequate sanitary sewerage disposal. / *Fournir une élimination adéquate des eaux usées domestiques.*

11.1.2 Policy / Politique

a) All development within the serviced areas of the Village will be connected to the Village water and sewer system. (See “Village of Port Elgin Boundary and Service Map”, figure 1). / *Tout développement ayant lieu à l'intérieur des secteurs dotés de services du Village sera relié au réseau d'eau et d'égout du village. (Consulter la figure 1 de la carte de limites et de services du Village de Port Elgin).*

b) Limited development will be permitted on unserviced lots. / *On permettra un développement limité sur les lots qui ne sont pas dotés de services.*

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

LOTS, BLOCKS AND OTHER PARCELS / LOTS, ÎLOTS ET AUTRES PARCELLES DE TERRAIN

4. (1) Every lot, block and other parcel of land in a subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown or the municipality; or / *une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité;*

(b) such privately-owned street or other access as may be approved by the Advisory Committee as being advisable for the development of the land. / *une rue privée ou une autre voie d'accès approuvée par le comité consultatif en tant que rue ou voie souhaitable pour le développement du terrain.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Internal staff were consulted regarding the request. Comments were also sought from the Village. A site visibility report is also requested from the surveyor. / *On a consulté le personnel interne à propos de la demande. On a également tenté d'obtenir des commentaires auprès du Village. De plus, on a demandé un rapport de visibilité du site auprès de l'arpenteur.*

Discussion

On March 1st 2019, David Tower, on behalf of Presbyterian church in Canada, submitted a tentative subdivision plan to create a new lot for the purpose of accommodating existing uses: a church and a remnant with existing graveyard. Churches and graveyards are permitted uses within Residential mixed zones. / *Le 1er mars 2019, David Tower (au nom de l'Église presbytérienne au Canada) a soumis un plan de lotissement provisoire visant à créer un nouveau lot afin de permettre certains usages existants : une église et le reste d'un lot contenant un cimetière existant. Les églises et les cimetières constituent des usages permis au sein des zones résidentielles mixtes.*

When considering what is advisable for the development of land, a publicly maintained road is the best means of providing access. This provides the assurance of public services including snow plowing, garbage collection, school busing and more importantly, emergency services (ex: Ambulance and Fire Truck accessibility). If the lot does not front on a public street, then the above services are not guaranteed at the time of development or in the future. In this case, we have existing conditions (building) with municipal services (water and sewer). The cemetery lot does not require municipal services, but comments have been asked to the Village for connectivity if there is development occurring on the cemetery lot. / *Lorsqu'on tient compte de ce qui est souhaitable pour le développement d'un terrain, une route qui fait l'objet d'un entretien public représente la meilleure voie d'accès. Cela permet d'assurer les services publics, comme le déneigement, la collecte de déchets, le transport scolaire et, plus important encore, les services d'urgence (p. ex. la facilité d'accès des ambulances et des camions d'incendie). Si le lot ne fait pas face à une rue publique, les services susmentionnés ne sont pas garantis au moment du développement ou à l'avenir. Dans ce cas, on offre des conditions existantes (construction) avec des services municipaux (eau et égout). Le lot du cimetière n'a pas besoin de services municipaux, mais on a demandé des commentaires auprès du Village en ce qui a trait à la connexion en cas de développement éventuel sur le lot du cimetière.*

The provision for approving lots on private access (right-of-way) should be exercised only in extraordinary cases, where the creation of a public street would not be possible and the access could possibly be brought to a public standard at a later time. / *La disposition relative à l'approbation des lots sur une voie d'accès privée (droit de passage) doit seulement être exercée dans des cas exceptionnels, lorsque la création d'une rue publique n'est pas possible et la voie d'accès pourrait éventuellement être amenée à respecter les normes publiques à l'avenir.*

In this case, the lot is presently and intended to continue to be for the use of a graveyard. Therefore, it is proposed on a 3.048m wide right of way for access and utility routing to the lot. The lot is located off West Main street. The surveyor has submitted a sight distance report for the proposed 3.048 m wide right-of-way abutting West Main street confirming that it is adequate for a safe access. / *Dans ce cas, le lot constitue un cimetière et on prévoit continuer à l'utiliser de cette manière. Par conséquent, on propose un droit de passage d'une largeur de 3,048 mètres aux fins d'accès et d'acheminement des services au lot. Le lot est situé sur la rue West Main. L'arpenteur a soumis un rapport de distance de visibilité pour le droit de passage d'une largeur de 3,048 m adjacent à la rue West Main – ce rapport confirme que le droit de passage constitue une voie d'accès sécuritaire.*

No on-site services (well or septic disposal system) or municipal services connection is necessary for a cemetery. / *Aucun service sur le site (puits ou système septique privé) ni raccordement aux services municipaux n'est nécessaire dans le cas d'un cimetière.*

Public Notice / Avis public

Public notification has been sent to owners within 100m from property on March 12th, 2019 / *Le 12 mars 2019, on a envoyé un avis public aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété.*

Legal Authority / Autorité légale

The Committee receives their authority to consider this application through the Port Elgin Subdivision By-law No. 35: / *Le comité est autorisé à tenir compte de cette demande par l'entremise de l'arrêté no 35 de Port Elgin concernant les lotissements :*

LOTS, BLOCKS AND OTHER PARCELS / LOTS, ÎLOTS ET AUTRES PARCELLES DE TERRAIN

Section4(1) every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

...

(b) such privately-owned street or other access as may be approved by the Advisory Committee as being advisable for the development of the land. / *une rue privée ou une autre voie d'accès approuvée par le comité consultatif en tant que rue ou voie souhaitable pour le développement du terrain.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada subdivision plan dated January 29th, 2019. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve le plan de lotissement du Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada en date du 29 janvier 2019.*

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.*