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 : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-1485

From / De :

Sophie Daigle
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

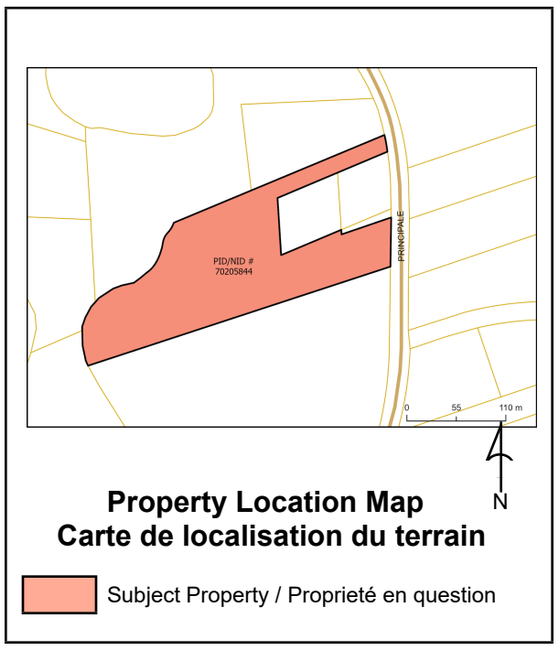
Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gesionnaire d'approbation des lotissements

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :
Jeremy McCabe McCabe Holdings Inc.

Landowner / Propriétaire :
Jeremy McCabe McCabe Holdings Inc.

Proposal / Demande :
Demande de dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54m à 33.513m. / *Variance request to reduce the width of a lot from 54m to 33.513m.*



Property Location Map
Carte de localisation du terrain

Subject Property / Proprieté en question

Site Information /Information du site

PID / NID: 70205844

Lot Size / Grandeur du lot: Lot proposé / *Proposed lot*: 7545.1 m2

Location / Endroit :
288 rue Principale, Village of Memramcook / Village de Memramcook

Current Use / Usage présent :
Vacant

Zoning / Zonage :
RR, DR

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :
Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :
Usage et zonage environ: Maisons unifamiliales, terrains boisés, restaurant, cimetière, entrepôt et bureau (RR, DR,, ENM, I, SC) / *Surrounding uses and zoning: single-unit dwellings, woodlots, restaurant, cemetary, warehouse and office (RR, RD, SLR, I, CS)*

Municipal Servicing / Services municipaux:
Aucun / *none*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Principale *Street*

Policies / Politiques

Plan rural du Village de Memramcook / *Village of Memramcook Rural plan*

1.1 Secteur Résidentiel / *Residential sector*

1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village. / *Council's policy is to encourage new residential developments within residential areas and the village center*

1.1.4 Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. / *Council's policy is to regulate land use density in residential areas*

1.1.18 Il est proposé de maintenir certains secteurs résidentiels à faible densité afin de préserver les quartiers orientés vers un rythme de vie plus lent, consacrés à la famille, et dont la verdure est plus abondante. / *It is proposed to maintain certain low-density residential areas in order to preserve neigborhoods that are geared toward a slower pace of life, devoted to family, and with more abundant greenery.*

1.1.19 Il est proposé que ces secteurs à faible densité soient adaptés aux caractéristiques des secteurs ambiants et que des normes d'aménagement appropriées soient établies, le cas échéant. / *It is proposed that these low-density areas be adapted to the characteristics of the surrounding areas and that appropriate development standards be established, where necessary.*

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

Plan rural du Village de Memramcook / *Village of Memramcook Rural plan*

10.2(5) Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir: / *Lots serviced by a private water and sewer system must be approved or exempted by the Department of Health or of Environment and must have:*

a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles / *in the case of a single-family dwelling or a building or structure not used for residential purposes:*
i) une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique; / *a minimum width of 54 meters fronting a public street*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum depth of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 4 000 mètres carrés; / *a minimum area of 4,000 square meters;*

b) dans le cas d'une habitation bifamiliale: / *in the case of a two-family dwelling:*
i) une largeur minimale de 59 mètres donnant sur une rue publique; / *a minimum width of 59 meters fronting a public street;*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum depth of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 5 350 mètres carrés; / *a minimum area of 5,350 square meters;*

c) dans le cas d'une habitation trifamiliale: / *in the case of a three-family dwelling*
i) une largeur minimale de 63 mètres donnant sur une rue publique; et / *a minimum width of 63 meters fronting a public street; and*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum depth of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 6 700 mètres carrés; / *a minimum area of 6,700 square meters;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel de Plan360 a discuté de la demande à l'interne. / *Plan360 staff discussed the request internally.*

Le Village de Memramcook a été consulté par rapport à la dérogation et au lotissement. Aucunes préoccupations ou objections ont été soulevées. Il a été souligné que n'importe quel développement futur sera évalué séparément lorsqu'un projet sera présenté. / *The Village of Memramcook was consulted regarding the variance and subdivision. No concerns or objections were raised. It was highlighted that any future development will be evaluated when a project is presented.*

Discussion

En août 2026, un plan de lotissement provisoire intitulé McCabe Subdivision a été soumis au bureau de Plan360. Ce plan vise à créer un lot résidentiel et une parcelle pour ajouter au lot reliquat. La propriété faisait déjà l'objet d'une étude pour une dérogation et en juillet 2026, le Comité de révision de la planification a considéré et approuvé une dérogation pour la réduction de l'accès de 20m au nord du lot. Le plan était aussi intitulé McCabe Subdivision. Les paramètres de la propriété n'ont donc pas changé depuis ce temps : le lot est vacant et est zoné Résidentiel rural (RR) en avant, Développement des ressources (DR) et Élévation du niveau de la mer (ENM) en arrière. Le plan de lotissement en question aura pour but d'ajouter un deuxième accès plus sécuritaire au lot reliquat (NID 70205844) et est la raison principale de la réduction de la largeur du lot proposé 26-01. / *In August 2026, a tentative subdivision plan titled "McCabe Subdivision" was submitted to the Plan360 office. This plan aims to create a residential lot and a parcel to be added to the remnant lot. The property was previously under review for a variance, and in July 2026, the Planning Review and Adjustment Committee considered and approved a variance to reduce the access to the north of the lot to 20 meters wide. That plan was also titled "McCabe Subdivision." The property's parameters have therefore not changed since then: the lot is vacant and is zoned Rural Residential (RR) at the front, Resource Development (DR), and Sea Level Rise (SLR) at the rear. The purpose of the subdivision plan in question is to add a second, safer access point to the remnant lot (NID 70205844), which is the main reason for reducing the width of the proposed lot 26-01.*

Le lot 26-01 sur le plan de lotissement provisoire respecte la superficie et la profondeur minimale prescrite dans le Plan rural de Village de Memramcook, mais ne rencontre pas la largeur minimale. Malgré cela, le lot proposé est situé sur une voie publique qui permet le lotissement des terrains, sera adéquat pour l'usage prévu et ne nuira pas à l'aménagement futur. Le propriétaire demande donc une dérogation du Plan rural pour réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 33.513 mètres, et une analyse plus approfondie en suivra. / *Lot 26-01 on the tentative subdivision plan complies with the minimum area and depth requirements set forth in the Village of Memramcook Rural Plan, but does not meet the minimum width requirement. Despite this, the proposed lot is located on a public road that allows for the subdivision of land, will be suitable for its intended use, and will not hinder future development. The owner is therefore requesting a variance from the Rural Plan to reduce the width of a lot from 54 meters to 33.513 meters, and a more in-depth analysis will follow.*

Lors de l'évaluation de la base d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme a établi les critères suivants, ou test: / *When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or tests:*

1. Est-elle raisonnable? / *Is it reasonable?*

Pour faire une étude appropriée d'une demande de dérogation, il est essentiel de premièrement comprendre l'importance de conserver les dimensions minimales des lots. Le Plan rural prescrit ces exigences principalement pour supporter l'installation des systèmes septiques et de puits privés sur chaque lot sans nuire aux propriétés avoisinantes. Une autre raison pour la taille, la largeur et la profondeur minimale est pour assurer que les habitations ont une séparation adéquate dans le milieu rural. Cela étant dit, la réduction de largeur de 54m à 33.513m est large, mais quand même raisonnable puisqu'elle s'agrandit vers l'arrière du lot pour aboutir au minimum de 54m. De plus, la superficie du lot est presque le double de la mesure minimale requise, et la profondeur est d'environ 174 mètres (136 mètres de plus que le

minimum). / *To properly review a request for a variance, it is essential to first understand the importance of maintaining the minimum lot dimensions. The Rural Plan establishes these requirements primarily to ensure that septic systems and private wells can be installed on each lot without negatively impacting neighboring properties. Another reason for the minimum size, width, and depth is to ensure that homes are adequately spaced apart in rural areas. That said, the reduction in width from 54 meters to 33.513 meters is significant but still reasonable, since the lot widens toward the rear to reach the minimum of 54 meters. Furthermore, the lot area is nearly double the required minimum, and the depth is approximately 174 meters (136 meters more than the minimum).*

2. Est-ce souhaitable pour le développement de la propriété? / *It is desirable for the development of the property?*

Généralement, la réduction de la largeur d'un nouveau lot n'est pas souhaitable. Dans ce cas, le but ultime du plan est de créer un lot résidentiel ainsi que de céder une parcelle de terrain qui se fera ajouter au lot reliquat, NID 70205844. Cette parcelle est un deuxième accès au lot reliquat qui rencontre les exigences minimales pour un usage autre que résidentiel (donc commercial, industriel, institutionnel, etc.). Ce deuxième accès est nécessaire pour les plans futurs du propriétaire pour le lot reliquat, qui sera de nature commerciale, d'où la justification pour sécuriser un deuxième accès adéquat pour usage publique. / *Generally, reducing the width of a new lot is not desirable. In this case, the ultimate goal of the plan is to create a residential lot and to transfer a parcel of land to be added to the remnant lot, PID 70205844. This parcel provides a second access point to the remnant and meets the minimum requirements for non-residential use (i.e., commercial, industrial, institutional, etc.). This second access point is necessary for the owner's future plans for land, which will be commercial in nature, hence the justification for securing a second, adequate access point for public use.*

Bien qu'un deuxième accès au lot reliquat est sécurisé par cet échange de terrain, cela ne laisse que 33.513 mètres au lot 26-01. Il est visible sur le plan provisoire que la largeur du lot s'agrandit plus en profondeur, et atteint la mesure minimale de 54 mètres en arrière. Il est aussi important de surligner que l'accès au Lot 26-01 et le deuxième accès au NID 70205844 mentionné plus tôt ont été mesuré par l'arpenteur et un rapport de distance de visibilité confirme que les lignes de visibilité sont adéquates. Finalement, il existe des cas ou une zone de non-construction devrait être identifiée sur un lot qui a une largeur réduite. Cepndant, cette condition est plutôt importante pour des lots en forme de drapeau afin de sécuriser le corridor d'accès, et n'apporterait aucun avantage dans ce cas spécifique, car grâce à la configuration du lot, il peut être utilisé et aménagé dans son ensemble, malgré la réduction en largeur en avant. Puisque la portion arrière du lot respecte les dimensions et l'entièreté du lot est adéquat pour accueillir un usage principal, un système septique et un puits, tout en respectant les marges de retrait, le personnel estime que la demande de dérogation est favorable au développement de la propriété. / *Although this land exchange secures a second access point to the remaining lot, it leaves only 33.513 meters for Lot 26-01. The tentative plan shows that the lot's width increases further back, reaching the minimum width of 54 meters at the rear. It is also important to note that access to Lot 26-01 and the second access to PID 70205844 mentioned earlier were measured by the surveyor, and a sight distance report confirms that the sight lines are adequate. Finally, there are cases where a no-build zone should be identified on a lot with reduced frontage. However, this requirement is primarily important for flag-shaped lots to secure the access corridor and would offer no benefit in this specific case, as the lot's configuration allows it to be used and developed in its entirety, despite the reduced frontage. Since the rear portion of the lot meets the required dimensions and the entire lot is suitable for accommodating a primary use, a septic system, and a well - while complying with setback requirements - staff believes that the request for a variance is desirable for the development of the property.*

3. Est-ce conforme à l'intention du règlement? / *Is it within the intent of the regulation?*

Le Plan rural du Village de Memramcook vise à encourager les nouveaux aménagements résidentiels tout en maintenant la faible densité dans certains secteurs, notamment en milieu rural. Le lotissement proposé est aligné avec cette vision, et le personnel est d'avis que la dérogation demandée est conforme à l'intention du règlement. / *The Village of Memramcook Rural Plan aims to encourage new residential development while maintaining low density in certain areas, particularly in rural areas. The proposed subdivision is consistent with this vision, and staff believes that the requested variance is in accordance with the intent of the*

plan.

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 octobre 2026. / *Public notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 meters of the property on October 14, 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / Community Planning Act

Dérogations au plan rural / *Variances from Rural Plan*

44(6) Relativement aux dispositions concernant le zonage figurant au plan rural prévu au présent article / *With respect to zoning provisions in a rural plan under this section:*

...(e) Les pouvoirs mentionnés aux articles 55 et 56, concernant certains projets d'utilisation et de dérogation, sont réputés être dévolus à la commission de services régionaux compétente. / *The powers in sections 55 and 56 with respect to certain proposed uses and variance shall be deemed to be vested in the relevant regional service commission.*

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser / *Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit:*

(b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement. / *a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) or (f) of a zoning bylaw if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development.*

53(2) Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut réglementer pour toute zone / *For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may with respect to a zone, regulate:*

(i) la grandeur et les dimensions des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction. / *the size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 54 mètres à 33.513 mètres sur le plan de lotissement provisoire intitulé McCabe Subdivision car la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et s'aligne avec la vision du Plan rural du Village de Memramcook. / *Staff respectfully recommend that the Southeast Planning Review and*

Adjustment Committee APPROVES the variance request to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 33.513 meters on the tentative subdivision plan titled McCabe Subdivision as the request is reasonable, desirable for the development of the property, and aligns with the intention of the Village of Memramcook Rural Plan.

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX
SUD-EST
SOUTHEAST
REGIONAL SERVICE COMMISSION

plan360

Schedule/*Annexe* MF # 26-1485

Vue Aérienne / Aerial view



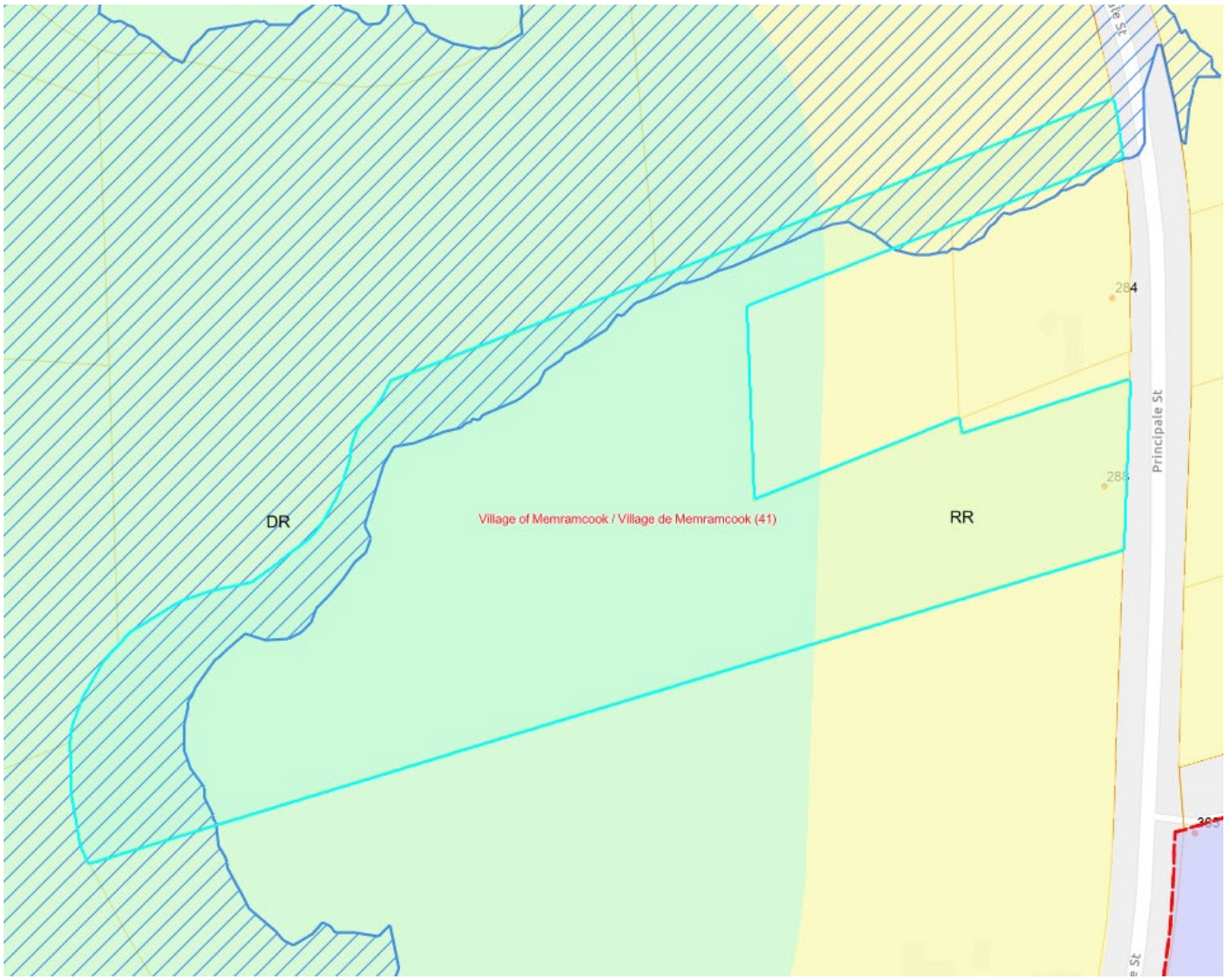
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Carte de zonage / zoning map



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Image Google vue de rue - juillet 2025 / *Google street view photo taken in July 2025*



Vue de l’accès existante sur le Lot proposé 26-01. / *View of the existing access on proposed Lot 26-01.*

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Image Google vue de rue - juillet 2025 / *Google street view photo taken in July 2025*



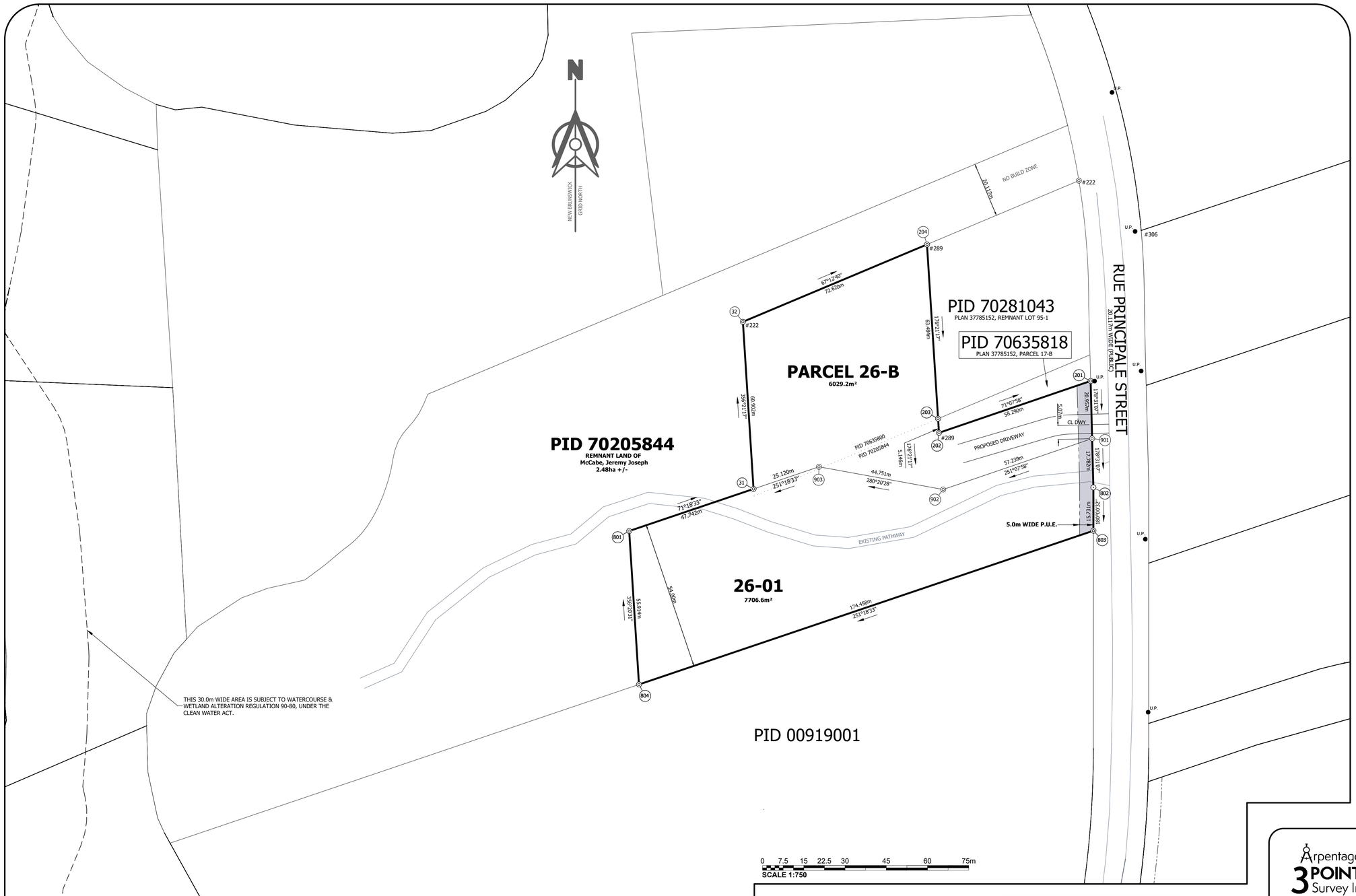
Vue du sud de la devanture de la Parcelle B (2e accès au lot reliquat) / *Southern view of the frontage of Parcel B* (2nd access to remnant lot)

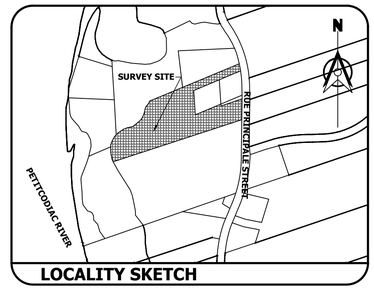
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574





LOCALITY SKETCH

SUBDIVISION PLAN

McCABE SUBDIVISION

OWNER : McCabe, Jeremy Joseph

RUE PRINCIPALE STREET
VILLAGE OF MEMRAMCOOK
PARISH OF DORCHESTER
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

DRAFT DRAFT DRAFT

SYMBOLS AND ABBREVIATION

LEGEND

—/—·—·	LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
◎	STANDARD SURVEY MARKER PLACED
◉	STANDARD SURVEY MARKER FOUND
●	IRON BAR FOUND
■	SQUARE IRON BAR FOUND
○	IRON PIPE FOUND
⊠	SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST
△	SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
⊙	CALCULATED COORDINATE POINT
(97)	TABULATED COORDINATE REFERENCE
—·—·—·—	CENTRELINE HIGHWAY
——— – ———	EASEMENT
—X—X—X—X—X—	FENCE
– · – · – · – · –	OVERHEAD UTILITY LINE
——— · ———	SET BACK LINE
m²	SQUARE METRES
O-H-W-M	ORDINARY HIGH WATER MARK
ha	HECTARE
NBLS	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
PID	PARCEL IDENTIFIER NUMBER
# 399	NBLS REGISTRATION NUMBER
Doc. 17887767/Bk 88/Pg. 167	DOCUMENT / BOOK / PAGE
(DEED)	DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
C-7	CURVE
177	CIVIC NUMBER
×32.77	SPOT ELEVATION IN METERS
	WATER VALVE
	FIRE HYDRANT
U.P.	UTILITY POLE
	WOODEN SURVEYORS POST FOUND
P.U.E	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
L.G.S.E.	NEW LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT
P.U.E	NEW PUBLIC UTILITY EASEMENT

PURPOSE OF PLAN

1- TO CREATE LOT 26-01, FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
2- TO CREATE PARCEL 26-B, TO BE ADDED AND BECOME PART OF PID 70205844.
3- TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENTS, AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF REGULATION 2021-83, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

PROPERTY INFORMATION

PID 70205844
REGISTERED OWNER: McCabe, Jeremy Joseph
L.T. 2002-03-15
TRANSFER DOCUMENT: 47273306, DATED: 2026-06-04
PLAN 37785152, REMNANT

PID 70635800
REGISTERED OWNER: McCabe, Jeremy Joseph
L.T. 2018-02-12
TRANSFER DOCUMENT: 47273306, DATED: 2026-06-04
PLAN 37785152, PARCEL 17-A

OWNER'S STATEMENT

I, Jeremy McCabe, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

McCabe, Jeremy Joseph

PURCHASER'S AGREEMENT

I, THE UNDERSIGNED, UNDERSTAND THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOTS CREATED BY THIS PLAN AND INCLUDING PARCEL 26-B , SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION, AND REQUIRE ADDITIONAL DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL.

McCabe, Jeremy Joseph

NOTES

1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CSRS), REFERENCED TO MONUMENTS No. 21764 AND 5669
2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000050
3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF WESTMORLAND COUNTY REGISTRY OFFICE.
4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING AND SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER.
6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S), NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/ OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.

N.B. HIGH PRECISION NETWORK (HPN)

POINT	EASTING	NORTHING	DESCRIPTION
804	2640003.274	7446547.786	SMSET
803	2640168.531	7446603.693	SMSET
802	2640168.533	7446619.424	SMSET
801	2639999.878	7446600.904	SMSET
203	2640112.047	7446644.437	PLAN
202	2640112.374	7446639.301	PLAN
201	2640167.532	7446658.151	PLAN
31	2640045.096	7446616.309	PLAN
21764	2631220.355	7452742.145	HPN MON.
5669	2632706.211	7457733.471	HPN MON.

UTILITIES APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 2021-83, THE PUBLIC UTILITY EASEMENTS ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATIONS INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

Arpentage 3POINTS Survey Inc.
161 Rue Elsliger Street
Dieppe, New-Brunswick
E1A 7K9 (EMAIL : info@3pointssurvey.com)
Phone #850-9417

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L. JOB # 26-0143

A. N. B. L. S. No. xx A-A-G N.-B.

SURVEYED BY : KIM LABRIE N.B.L.S. # 399
FIELD SURVEY COMPLETED : 2022-07-26, 2022-08-10 & 2022-09-16

SURVEYOR'S STATEMENT:
I, KIM LABRIE N.B.L.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND ABILITY THIS PLAN CORRECTLY DEPICTS ANY RESEARCH, FIELD WORK AND COMPUTATIONS UNDERTAKEN FOR THIS PROJECT.

2026-06- N.B.L.S.
KIM LABRIE N.B.L.S.

COPYRIGHT PROTECTED

(Voir le verso de cette page pour une version française de ce rapport)

J-2 TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: August 14, 2026

Subdivision Name: McCABE SUBDIVISION

Parish: Dorchester | County: Westmorland | D.O.T. Map Sheet No:

Purpose of Plan: to create lot 26-01 and parcel 26-B for remnant

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):

Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance: Stopping 0.38 m — All Accesses (m)	Object Height & Required Sight Distance: Intersection 1.30 m — Locals & Collectors: Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Measured Sight Distance Along Highway — Viewing left and right from access location: Access 1 Description: Remnant land (Commercial entrance) — Stopping L	Stopping R	Intersection L	Intersection R	Access 2 Description: Lot 26-01 (Residential) — Stopping L	Stopping R	Intersection L	Intersection R
			Private Entrance ✔				Private Entrance ✔			
			Subdivision Access: Public ☐ Private ✔				Subdivision Access: Public ☐ Private ✔			
			Easting/Northing				Easting/Northing			
			Sight Distance: Adequate ✔ Inadequate ☐ Existing ☐				Sight Distance: Adequate ✔ Inadequate ☐ Existing ☐			
50	65	115								
60	85	135			137m	178m	210m	100m		
70	110	160								
80	140	180								
90	170	200								
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: See subdivision for best location to maximise the sight distance

Grade Information:

Estimated maximum grade on Property: 4 %

Comments:

Drainage Design Information:

Municipal Services Easements Required? Yes ☐ No ✔

Comments:

Intersecting Road Name or Number: Rue Principale

Description of Intersecting Road Condition: Excellente conditions (Paved)

Status: Designated ✔ Not Designated ☐ Private ☐ Other ☐

Comments: _____

(Add additional page if necessary)

Inspector: Steve Pelletier PTech

From: Monique Bourque
To: Sophie Daigle
Cc: Martin Leger; Chantal Cormier; Maryse Leblanc; Arthur Austin
Subject: RE: 26-1485: McCabe Subdivision - Commentaires & dérogation
Date: Wednesday, October 7, 2026 3:19:57 PM
Attachments: image001.png

ATTENTION! External email / courriel externe

Bon mercredi Sophie,

Voici nos commentaires :

Bonjour Sophie,
Merci pour les informations.
Du point de vue des opérations municipales, je n'ai pas de préoccupation particulière relativement à la dérogation proposée pour réduire la largeur du lot 26-01 à 33,513 m, considérant notamment que le rapport de distance de visibilité indique une visibilité adéquate pour l'accès proposé.
Pour ce qui est du développement futur envisagé à l'arrière du NID 70205844, je considère que celui-ci devra être évalué séparément lorsqu'un projet sera présenté et devra respecter les exigences applicables de Plan360 ainsi que toute autre exigence réglementaire ou environnementale applicable.
Concernant le LFPP, puisque la superficie du lot 26-01 a changé de façon appréciable par rapport au plan sur lequel la résolution du 4 août était basée, nous serions favorables à recalculer la valeur estimée et le 6 % en fonction de la nouvelle superficie du lot. Si tu peux nous fournir le montant révisé, nous pourrons ensuite procéder avec celui-ci.
Merci,
Arthur
Arthur Austin, ing. / P. Eng.
Directeur des opérations municipales et de l'ingénierie

PTI – j'ai vérifié et le montant du LFPP approuvé par le conseil en août n'avait pas été payé encore.

Nous pourrons apporter ceci au conseil une fois que le PRAC aura pris sa décision par rapport à la dérogation.

Merci!

Monique

Monique Bourque
Greffière / Clerk
Village de Memramcook
(506) 758-4069

Toute correspondance créée, reçue ou envoyée par les employés, agents ou les élus du Village de Memramcook pourrait être divulguée conformément aux dispositions de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée de la province du Nouveau-Brunswick. / Any correspondence created, sent or received by employees, agents, or elected officials of the Village de Memramcook may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act of the Province of New Brunswick.

From: Sophie Daigle <sophie.daigle@nbse.ca>
Sent: September 22, 2026 10:15 AM
To: Monique Bourque <monique@memramcook.com>; Arthur Austin <arthur@memramcook.com>
Cc: Martin Leger <martin@memramcook.com>; Chantal Cormier <chantal@memramcook.com>; Maryse Leblanc <maryse@memramcook.com>
Subject: 26-1485: McCabe Subdivision - Commentaires & dérogation

Bon matin à tous,

Nous avons reçu une nouvelle demande de lotissement de 3 Points Surveys et Jeremy McCabe pour le NID 70205844 et 70635800.

Un petit rappel/contexte : en juillet, une dérogation avait été approuvée pour réduire la largeur du lot reliquat (NID 70205844) afin de créer un lot résidentiel de la portion sud de ce terrain.
Maintenant, le requérant aimerait reconfigurer les propriétés selon le plan provisoire en pièce jointe. Le but est d'ajouter un deuxième point d'accès plus sécuritaire au NID 70205844 et aussi de créer le lot 26-01, comme avant. Dans l'avenir, le propriétaire cherche à développer l'arrière du NID 70205844 et de se bâtir une maison sur le lot 26-1.

Le plan nécessite cependant une dérogation pour la réduction de la largeur du lot 26-01 de 54m à 33.513m. Nous voulons amener la demande au PRAC du mois d'octobre. **Est-ce que vous avez des commentaires ou des préoccupations par rapport à la demande de dérogation?**

Aussi, le lfpp/cash in lieu avait déjà été approuvé pour le même lot 26-01 au début du mois d'aout, mais maintenant il mesure environ 1 700 m2 de moins en superficie.
La parcelle qui se fait créée ici n'est pas sujet aux provisions lfpp. **Est-ce que vous aimeriez maintenir le même montant de monnaie en lieu pour ce plan**? Sinon, je peux calculer la valeur estimée et le 6% en utilisant le même ratio mais avec cette nouvelle superficie de lot moins grande.

J'insère en pièce jointe :

Le plan provisoire pour cette nouvelle demande intitulée McCabe Subdivision

- Le rapport de distance de visibilité de l'arpenteur
- La résolution du conseil pour LFPP pour le premier dossier McCabe Subdivision le 4 août 2026.

Merci, et n'hésitez pas de me contacter si vous avez des questions

Sophie Daigle She/Her/Elle/La

Development Officer / Agente d'aménagement

Plan 360
Southeast RSC | CSR Sud-Est
sophie.daigle@nbse.ca
1234 Main Street, Moncton, NB E1C 1H7
T: (506) 382-5386 | Direct : (506) 877-2190

Any correspondence with or among employees, agents, or elected officials representing the Southeast Regional Service Commission may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act, S.N.B. 2009, c. R-10.6.

Toute correspondance entre ou avec des employés, des agents ou des représentants élus de la Commission de services régionaux du Sud-Est peut faire l'objet d'une divulgation en vertu des dispositions de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée, L.N.-B. 2009, ch. R-10.6.