

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 25, 2020 / Le mercredi 25 novembre, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier** 20-2450

**From / De :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

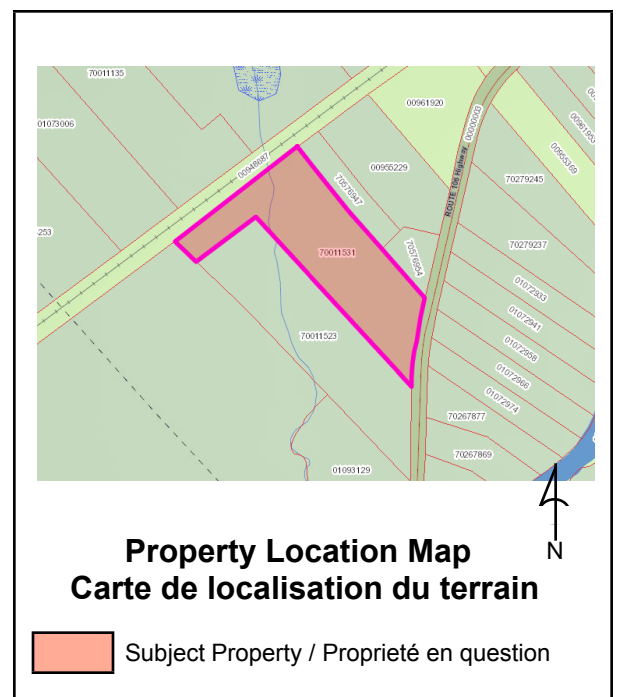
Russel Obrien

**Landowner / Propriétaire :**

Russel Obrien

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce the required lot width from 54m to 45m for Lot 20-1 and to reduce the required width of the remnant from 54m to 49m / *dérogation pour réduire la largeur requis de 54m a 45m pour le lot 20-1 et réduire la largeur requis du restant de 54m a 49m*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70011531

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3.5ha

**Location / Endroit :**

Rt 106, LSD Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

n/a

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential and Commercial (no zoning) / *Résidentiel et Commercial (Pas de zonage)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

on site septic and well / *eau et egouts privé*

## Policies / Politiques

N/A

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

**6(4)** Where a proposed subdivision is not to be serviced by a sewer system for public use, every lot or other parcel of land therein shall have and contain / *Lorsqu'un lotissement proposé n'est pas desservi par un réseau public d'égouts, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir*

**(a)** a width of at least fifty-four metres, / *une largeur minimale de cinquante-quatre mètres,*

**(b)** a depth of at least thirty-eight metres, and / *une profondeur minimale de trente-huit mètres, et*

**(c)** an area of at least four thousand square metres. / *une superficie minimale de quatre mille mètres carrés.*

## Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

A request for comments was sent to the Department of Public Safety. No comments were received at the time of writing this report. / *Une demande pour commentaires fut envoyé aux département de sécurité publique. Pas de commentaire reçu aux moments d'écriture de ce rapport*

## Discussion

In February of 2020 Daigle surveys submitted a tentative subdivision plan to create a lot to accommodate an existing dwelling. The lot showed 54m of road frontage however the lot was not perpendicular to the street and the actual width of the lot was only 45m, the width of the remnant lot was also not shown on the plan. It was suggested that a flag lot may be an option for subdividing the lot subject to site line verification but no revised plan was submitted. / *en Février 2020 Daigle surveys a soumis un plan provisoire pour diviser un terrain et créé un nouveau lot pour accommoder une maison existante. Le Lot démontrait 54m de devanture mais le lot était pas perpendiculaire aux chemin et la largeur actuelle du lot était seulement 45m, la largeur du restant pas identifier sur le plan non plus. Nous avons suggérer un lot en drapeaux sujet a une vérification des lignes de visibilité mais aucun plan réviser a été soumis.*

On November 2nd we received a call from the land owner wondering about the status of their subdivision application and after explaining our concerns and their options the owners decided to apply for a variance based on the original subdivision plan. / *Le 2 Novembre un appelle fut reçu des proposants demandant le statu de leur demande et après avoir explique leurs options ils ont décidé de faire la demande de dérogations basé sur la demande original.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

## Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The provincial guideline for the delivery of planning services indicates "Staff and commissioners should give consideration to determining that the variance does not compromise the intent of the provisions or standards to such a degree as to render the original standard or provision null." Reducing the width of both lots is to do away with the requirement of 54m and renders the intent of the provision null. This variance is not reasonable / *En fonction des directives sur la prestation des services d'aménagement, le personnel et les membres de la commission doivent envisager de vérifier si la dérogation compromet l'objectif des dispositions ou des normes à un degré tel que les dispositions ou*

*les normes initiales seraient nulles. » La réduction de la largeur des deux lots abolit l'exigence de 54 mètres et rend les dispositions nulles. Cette dérogation n'est pas raisonnable.*

**Is it desirable for the development of the property? / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété?***

The purpose of the subdivision is to create a second building lot next to the existing house. The requirement of 54m in lot width is to maintain separation between dwellings and to allow sufficient space for onsite septic systems and wells without impeding on the neighboring properties. This subdivision is not desirable for the development of the property. / *Ce lotissement vise à créer un nouveau lot pour permettre la construction d'une nouvelle maison sur le terrain avoisinant. L'exigence d'avoir 54m de largeur assure entre autre une séparation adéquat entre les maisons, les champs d'épuration et les puits sans empiété sur les terrains avoisinants. Ce lotissement n'est pas désirable pour le développement de la propriété*

**Is it within the intent of the Rural Plan? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?***

Having both lots on a subdivision plan require a variance makes it difficult to argue that this is within the intent of the Rural Plan. / *Pour avoir tous les lots sur un plan de lotissement, il faut une dérogation – il est donc difficile de soutenir que cette proposition respecte l'objectif du plan rural.*

**Public Notice / Avis public**

Public notice sent to all landowners within 100 metres of subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

**Legal Authority / Autorité légale**

**Community Planning Act 2017, c. 19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, c. 19***

**Approval of variances / *Approbation des dérogations***

**78(1)** An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

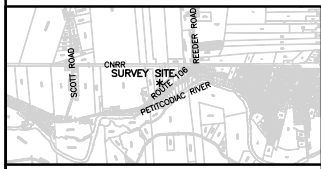
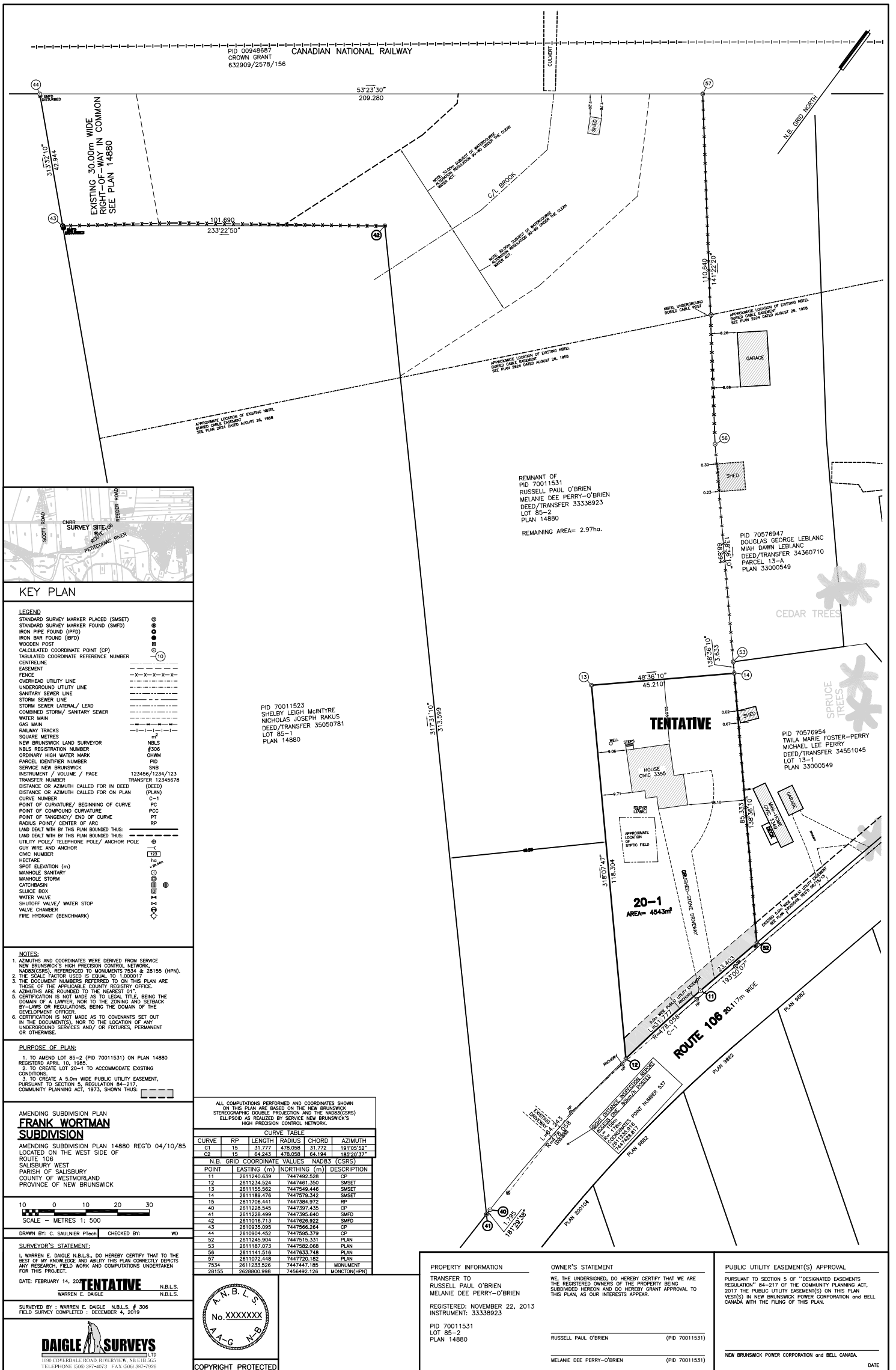
(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office./ *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé.*

**Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission REFUSE the variance to

reduce the required lot width from 54m to 45m for Lot 20-1 and from 54m to 49m for the remnant of PID 70011531 as the variance is not reasonable and not in general conformity with the regulation / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission des Services Régionaux Sud-Est REFUSE la dérogation pour réduire la largeur requis de 54m a 45m pour le lot 20-1 et de 54m a 49m pour le restant du NID 70011531 parce que la dérogation n'est pas raisonnable ou en conformité générale avec le règlement.*

**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.*



**LEGEND**

STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMST)	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	⊙
IRON PIPE FOUND (IPFD)	⊙
IRON BAR FOUND (IBFD)	⊙
WOODEN POST	⊙
CALCULATED COORDINATE POINT (CP)	⊙
TABULATED COORDINATE REFERENCE NUMBER	⑩
CADLINE EASEMENT	—
FENCE	-x-x-x-x-
OVERHEAD UTILITY LINE	—
UNDERGROUND UTILITY LINE	---
SANITARY SEWER LINE	---
STORM SEWER LINE	---
STORM SEWER LATERAL/ LEAD	---
COMBINED STORM/ SANITARY SEWER	---
WATER MAIN	---
GAS MAIN	---
RAILWAY TRACKS	---
SQUARE METRES	m²
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
NBLS REGISTRATION NUMBER	#306
ORDINARY HIGH WATER MARK	OHWM
PARCEL IDENTIFIER NUMBER	PID
SERVICE NEW BRUNSWICK	SNE
INSTRUMENT / VOLUME / PAGE	123456/1234/123
TRANSFER NUMBER	TRANSFER 12345678
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED	(DEED)
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR ON PLAN	(PLAN)
CURVE NUMBER	C-1
POINT OF CURVATURE/ BEGINNING OF CURVE	PC
POINT OF TANGENCY/ END OF CURVE	PT
RADIUS POINT/ CENTER OF ARC	RP
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:	---
UTILITY POLE/ TELEPHONE POLE/ ANCHOR POLE	⊙
GUY WIRE AND ANCHOR	⊙
CIVIC NUMBER	---
HECTARE	ha
SPOT ELEVATION (m)	---
MANHOLE SANITARY	⊙
MANHOLE STORM	⊙
CATCHBASIN	⊙
SILVIX BOX	⊙
WATER VALVE	⊙
SHUTOFF VALVE/ WATER STOP	⊙
VALVE CHAMBER	⊙
FIRE HYDRANT (BENCHMARK)	⊙

**NOTES:**

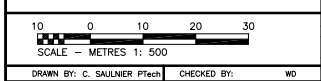
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK (NBLS/CSRS), REFERENCED TO MONUMENTS 7534 & 26155 (HPN).
2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.0000017.
3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.
4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 0.1°.
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.

**PURPOSE OF PLAN:**

1. TO AMEND LOT 85-2 (PID 70011531) ON PLAN 14880 REGISTERED APRIL 10, 1985.
2. TO CREATE LOT 20-1 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
3. TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-217, COMMUNITY PLANNING ACT, 1973, SHOWN THUS: ---

**AMENDING SUBDIVISION PLAN**  
**FRANK WORTMAN**  
**SUBDIVISION**

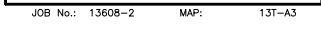
AMENDING SUBDIVISION PLAN 14880 REG'D 04/10/85  
 LOCATED ON THE WEST SIDE OF  
 ROUTE 108  
 SALISBURY WEST  
 PARISH OF SALISBURY  
 COUNTY OF WESTMORLAND  
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



DRAWN BY: C. SAULNIER PEng CHECKED BY: WD

**SURVEYOR'S STATEMENT:**  
 I, WARREN E. DAIGLE 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.

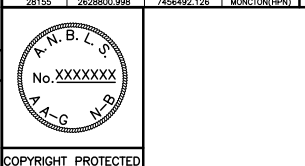
DATE: FEBRUARY 14, 2013  
**TENTATIVE**  
 WARREN E. DAIGLE N.B.L.S.  
 SURVEYED BY: WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 306  
 FIELD SURVEY COMPLETED: DECEMBER 4, 2010



ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NBLS/CSRS ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK.

CURVE TABLE					
CURVE	RP	LENGTH	RADIUS	CHORD	AZIMUTH
C1	15	31.777	478.058	31.772	191°05'52"
C2	15	64.243	478.058	64.194	182°20'37"

N.B. GRID COORDINATE VALUES - NAD83 (CSRS)			
POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION
11	2611240.639	7447492.528	CP
12	2611234.524	7447461.350	SMSET
13	2611155.962	7447549.446	SMSET
14	2611189.476	7447579.342	SMSET
15	2611706.441	7447384.972	RP
40	2611228.545	7447397.435	CP
41	2611228.499	7447395.640	SMFD
42	2611016.713	7447626.922	SMFD
43	2610935.095	7447566.294	CP
44	2610904.452	7447595.379	CP
52	2611245.904	7447515.331	PLAN
53	2611197.073	7447582.098	PLAN
56	2611141.516	7447633.748	PLAN
57	2611072.448	7447720.182	PLAN
7534	2611233.536	7447447.195	MONUMENT
26155	2628500.998	7456492.126	MONUMENT(HPN)



COPYRIGHT PROTECTED

**PROPERTY INFORMATION**

TRANSFER TO  
 RUSSELL PAUL O'BRIEN  
 MELANIE DEE PERRY-O'BRIEN

REGISTERED: NOVEMBER 22, 2013  
 INSTRUMENT: 33338923

PID 70011531  
 LOT 85-2  
 PLAN 14880

**OWNER'S STATEMENT**

WE, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

RUSSELL PAUL O'BRIEN (PID 70011531)  
 MELANIE DEE PERRY-O'BRIEN (PID 70011531)

**PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) APPROVAL**

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 84-217 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017 THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION and BELL CANADA WITH THE FILING OF THIS PLAN.

NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION and BELL CANADA. DATE