

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 28, 2021 / Le mercredi 28 juillet, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

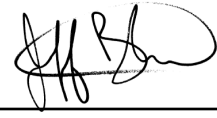
File number / Numéro du fichier 21-1375

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

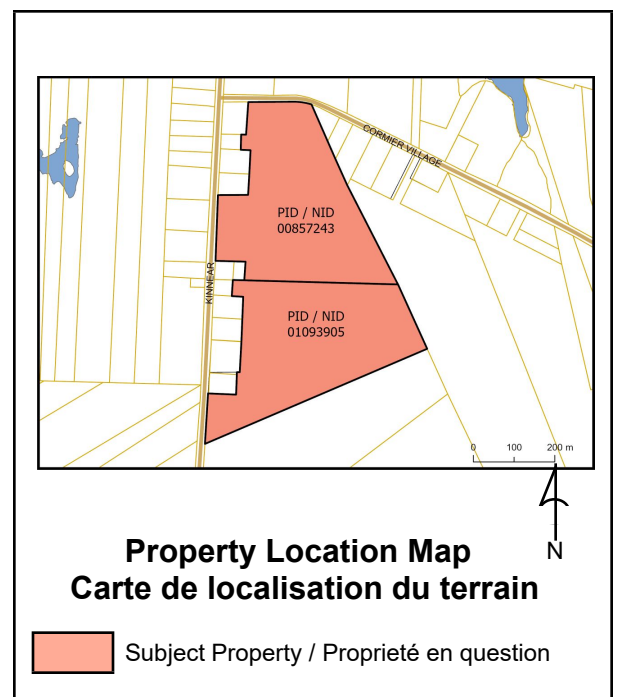
WSP

Landowner / Propriétaire :

PGT Real Estate Ltd.

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the remnants lot widths to 24 meters / *Demande de dérogation pour réduire les largeurs de lots reliquat à 24 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00857243 & 01093905

Lot Size / Grandeur du lot: 16.06 Hectares & 12.34 Hectares

Location / Endroit :

chemin Kinnear Road & chemin Cormier Village Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)* & Resource Development (RD) / *Développement des*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: vacant properties or single unit dwellings / *Usages environnants : propriétés vacantes ou habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: / *Zonage des environs :* Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)* & Resource Development (RD) / *Développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Kinnear Road & chemin Cormier Village Road

Policies / Politiques

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

A) Residential Uses / *Usages résidentiels*

Policies / Principe

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus.*

P) Access / *Accès*

Policies / Principe

The community's policy is to encourage the construction of public streets. / *La communauté a pour principe d'encourager la construction de rues publiques.*

Proposal / Propositions

It is proposed to work in collaboration with the Department of Transportation to raise awareness of the need for good road infrastructure. / *Il est proposé de travailler en collaboration avec le ministère des Transports afin de sensibiliser les gens à la nécessité d'ériger de bonnes infrastructures routières.*

It is proposed that any new street or access be built to the standards of a public street according to the Department of Transportation. / *Il est proposé que toute nouvelle rue ou accès soit construit aux standards d'une rue publique selon le ministère des Transports.*

It is proposed to establish standards for the extension of existing streets or accesses by through the Beaubassin-est Rural Community subdivision by-law. / *Il est proposé d'établir des normes pour le prolongement de rues ou d'accès existants par l'entremise de l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

It is proposed that any owner of existing land or any person wishing to subdivide must meet the standards established by the Beaubassinest Rural Community subdivision by-law. / *Il est proposé que tout propriétaire de terrain existant ou toute personne désirant lotir devra rencontrer les normes établies par l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

It is proposed to avoid the construction of a street or an access near a marsh, land wet or a watercourse if it is physically possible to erect the street or access otherwise. All work must comply with the laws and regulations relating to the protection of the environment as well as the engineering for road construction. / *Il est proposé d'éviter la construction d'une rue ou d'un accès à proximité d'un marais, d'une terre humide ou d'un cours d'eau s'il est physiquement possible d'ériger la rue ou l'accès autrement. Tous travaux devront respecter les lois et les règlements en matière de protection de l'environnement ainsi qu'au niveau de l'ingénierie pour la construction de route.*

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

Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act. / *Règlement provincial sur le lotissement - Loi sur l'urbanisme.*

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 / 6(4) *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, / *a) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres,*
(b) a depth of at least thirty-eight metres, and / *b) une profondeur minimale de trente-huit mètres, et*
(c) an area of at least four thousand square metres. / *c) une superficie minimale de quatre mille mètres carrés.*

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

Lot dimensions / *Dimensions des lots*

10.2 (5) Lots served by a private wastewater network must be approved by the Ministry of Health or the Environment and must have; / *10.2(5) Les lots desservis par un réseau privé d'eau usée doivent être approuvés par le Ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir ;*

a) in the case of a single-family dwelling or a building or structure that is not used for residential purposes: / *a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction qui ne sert pas à des fins résidentielles:*

i. a minimum width of 54 meters opening onto a public street or an access meeting the standards of this decree, and / *i. une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique ou un accès rencontrant les standards du présent arrêté, et*
ii. a minimum depth of 38 meters, / *ii. une profondeur minimale de 38 mètres,*
iii. a minimum area of 4,000 square meters, and / *iii. une superficie minimale de 4 000 mètres carrés, et*
iv. approval from the Ministry of Health; and / *iv. l'approbation du Ministère de la Santé; et*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Chief Administrative Officer and Clerk a été consulté / *Directeur général et Greffier a été consulté.*

Public utility representatives were consulted (NB Power, Rogers, and Aliant). This is a common practice for any subdivision plan for their comments on the proposed public utility easement along the existing roads. / *Des représentants des services publics ont été consultés (Énergie NB, Rogers et Aliant). C'est une pratique courante pour tout plan de lotissement pour leurs commentaires sur la servitude d'utilité publique proposée le long des routes existantes.*

Department of environment was consulted regarding the watercourse on the property. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté concernant le cours d'eau sur la propriété.*

Staff internally discussed this file / *Le personnel a discuté de ce dossier en interne*

Discussion

A subdivision plan prepared by WSP titled PGT Real Estate Ltd. Subdivision was submitted on June 18, 2021. Two lots are affected by this subdivision and have a total surface area of 28.4 hectares (70 acres). The two lots are fronting Cormier Village Road and Kinnear Road. They are both public roads owned and maintained by the Department of Transportation. There is a watercourse on the property that was mapped by the surveyor. The lots being proposed has sufficient useable area outside the watercourse and the 30 meters buffer under the Clean Water Act. The Department of Environment was consulted. They had no major concerns. / *Un plan de lotissement préparé par WSP intitulé PGT Real Estate Ltd. Subdivision a été déposé le 18 juin 2021. Deux lots sont touchés par ce lotissement et ont une superficie totale de 28,4 hectares (70 acres). Les deux lots font face au chemin Cormier Village et au chemin Kinnear. Ce sont à la fois des routes publiques appartenues et entretenues par le ministère des Transports. Il y a un cours d'eau sur la propriété qui a été cartographié par l'arpenteur. Les lots*

proposés ont une superficie utilisable suffisante à l'extérieur du cours d'eau et la zone tampon de 30 mètres en vertu de la Loi sur l'assainissement de l'eau. Le ministère de l'Environnement a été consulté. Ils n'avaient pas de soucis majeurs.

The subdivision plan intends to create 4 lots on the existing roads but maintains two 24 meters wide corridors to allow the potential of future development. The required lot width is 54 meters. Because the lots are being proposed at 24 meters at the street, a variance is required. / *Le plan de lotissement prévoit de créer 4 lots sur les routes existantes mais maintient deux corridors de 24 mètres de largeur pour permettre le potentiel de développement futur. La largeur de terrain requise est de 54 mètres. Parce que les lots sont proposés à 24 mètres à la rue, une dérogation est requise*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act requires to evaluate if the variance is reasonable, if the variance is minor, if the variance is desirable for the development of the land, if the variance follows the intent of the regulation and if the variance follows the intent of the Rural Plan. / *Dans le cadre de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme exige d'évaluer si la dérogation est raisonnable, si la dérogation est mineur, si la dérogation est souhaitable pour l'aménagement du terrain, si la dérogation suit l'intention du règlement et si la dérogation suit l'intention du plan rural.*

The intent behind creating the 24 meters corridor is to allow the possibility to develop streets on the larger section of the lot that is further from the road. In this subdivision, two 24 meters corridors are being proposed, which is now the minimum width for new roads. A surveyor report for sight distance visibility was also supplied with the application confirming that the visibility from the 24 meters corridors is sufficient for a new access. The larger section of the lots that are further away from the street are all meeting the minimum lot requirements. / *L'intention derrière la création du corridor de 24 mètres est de permettre la possibilité d'aménager des rues sur la plus grande section du terrain qui est plus éloignée de la route. Dans ce lotissement, trois corridors de 24 mètres sont proposés, ce qui est maintenant la largeur minimale pour les nouvelles routes. Un rapport d'arpenteur pour la visibilité à distance de vue a également été fourni avec l'application confirmant que la visibilité du couloir de 24 mètres est suffisante pour un nouvel accès. La plus grande section des lots qui est plus éloignée de la rue satisfait toutes les exigences minimales du lot.*

Because of the above-mentioned reasons, the staff is of the opinion that the variance request is reasonable, in general conformity with the regulation and in general conformity with the Rural Plan policies. / *Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est raisonnable, en conformité générale avec le règlement et en conformité générale avec les politiques du plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on July 14, 2021 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 14 juillet 2020 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

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 Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

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

That the variance request by PGT Real Estate LTD. for a variance to reduce the minimum required width of the remnant lots to 24 meters on the subdivision plan titled PGT Real Estate LTD Subdivision prepared by WSP with the job number 211-05603, located on Cormier Village Road and Kinnear Road in the Rural Community of Beaubassin-East and known as PID 01093905 and 00857243 be APPROVED with the following condition because the variance request, is reasonable, respects the policies of the Rural Plan and it does not compromise the intent of the subdivision regulation. / Que la demande de dérogation de PGT Real Estate LTD. pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise des lots restants à 24 mètres sur le plan de lotissement intitulé PGT Real Estate LTD Subdivision préparé par WSP avec le numéro de travail 211-05603, situé sur le chemin Cormier Village et le chemin Kinnear dans la communauté rurale de Beaubassin-Est et connu sous le NID 01093905 et 00857243 soit APPROUVÉ avec la condition suivante parce que la demande de dérogation est raisonnable, respecte les politiques du Plan rural et ne compromet pas l'intention du règlement de lotissement.

1. That the portions of the lots with a width less than 54 meters clearly indicate a "no build zone" / Que les portions des lots avec une largeur moins que 54 mètres indiquent clairement une « zone de non-construction »

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.

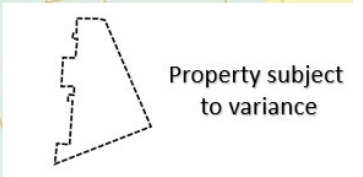
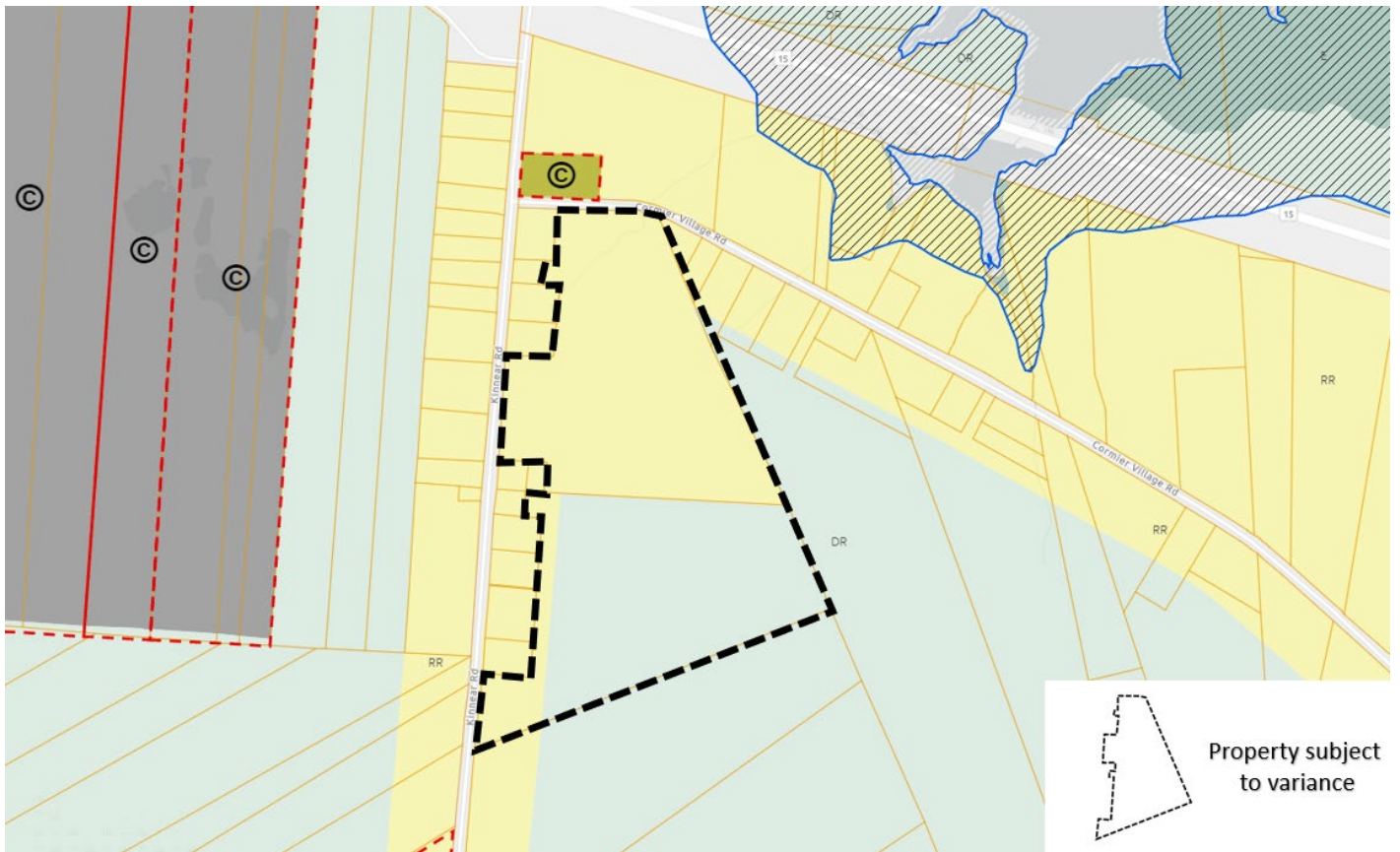
chemin Kinnear & chemin Cormier Village (PID/NID 01093905 & 00857243)
Communauté rurale de Beaubassin-est
Date: 6/25/2021



Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701



Legend; Légende

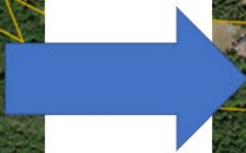
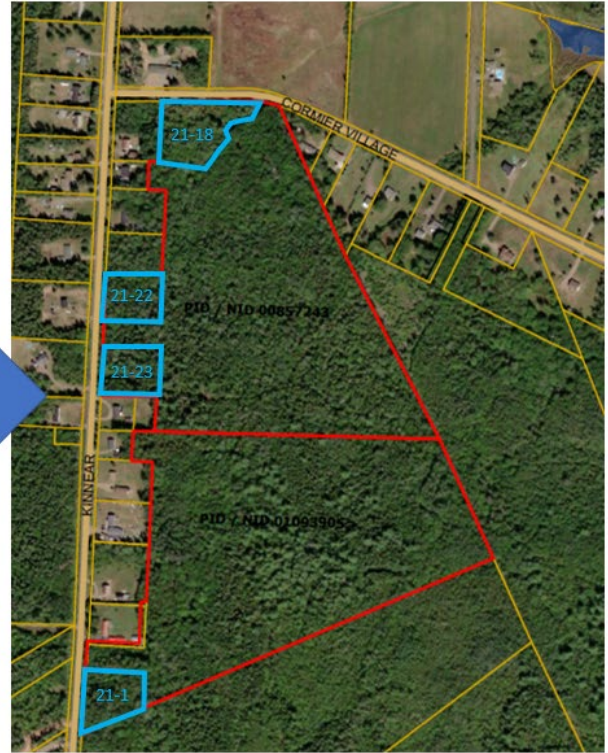
Zoning; Zonage

- Coastal Residential (CR); Résidentielle côtière (RC)
- Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
- Community Centre (CC); Centre communautaire (CC)
- General Commercial (GC); Commerce général (CG)
- Environment Conservation (E); Préservation de l'environnement (E)
- Integrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
- Industrial (I); Industrie (I)
- Port (P); Portuaire (P)
- Intensive Resource Development (IRD); Exploitation intensive des ressources (EIR)
- Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
- Medium Density Residential (MR); Résidentielle à moyenne densité (RM)

BEFORE SUBDIVISION



AFTER SUBDIVISION



**VARIANCE
 29 METERS**



**VARIANCE
 24 METERS**

**VARIANCE
 24 METERS**

Photos



Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701



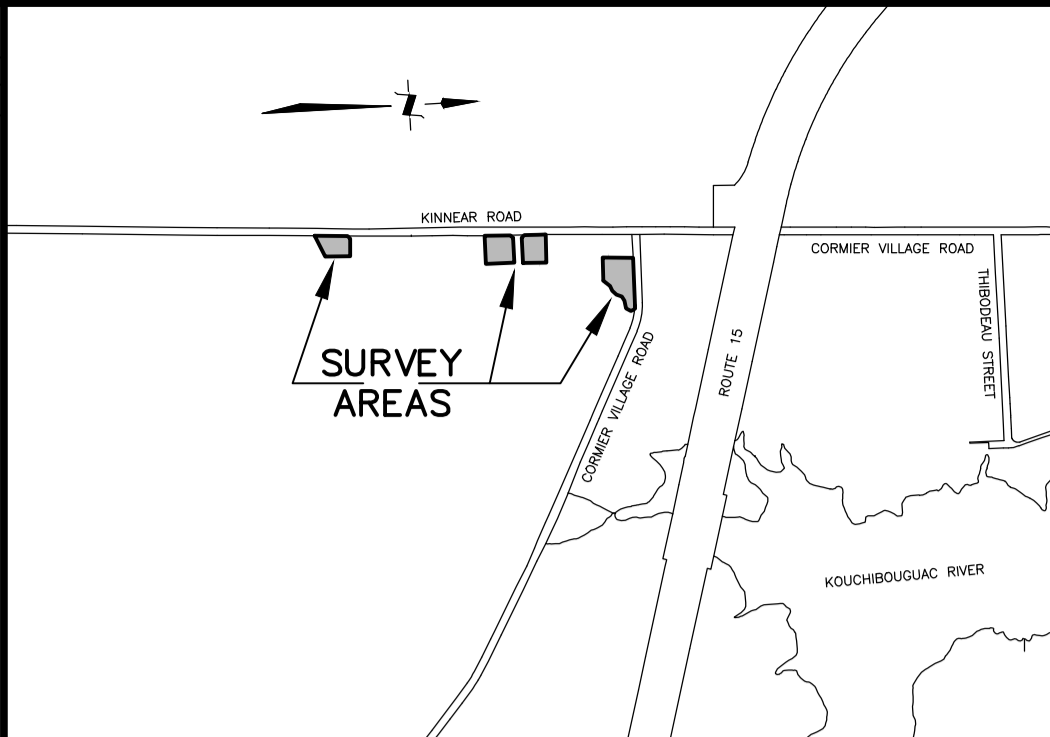
Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

APPROVALS

CURVE	RADIUS	POINT	RADIUS	ARC	CHORD	AZIMUTH
C1	177		151.547	7±	7±	92°32'06"

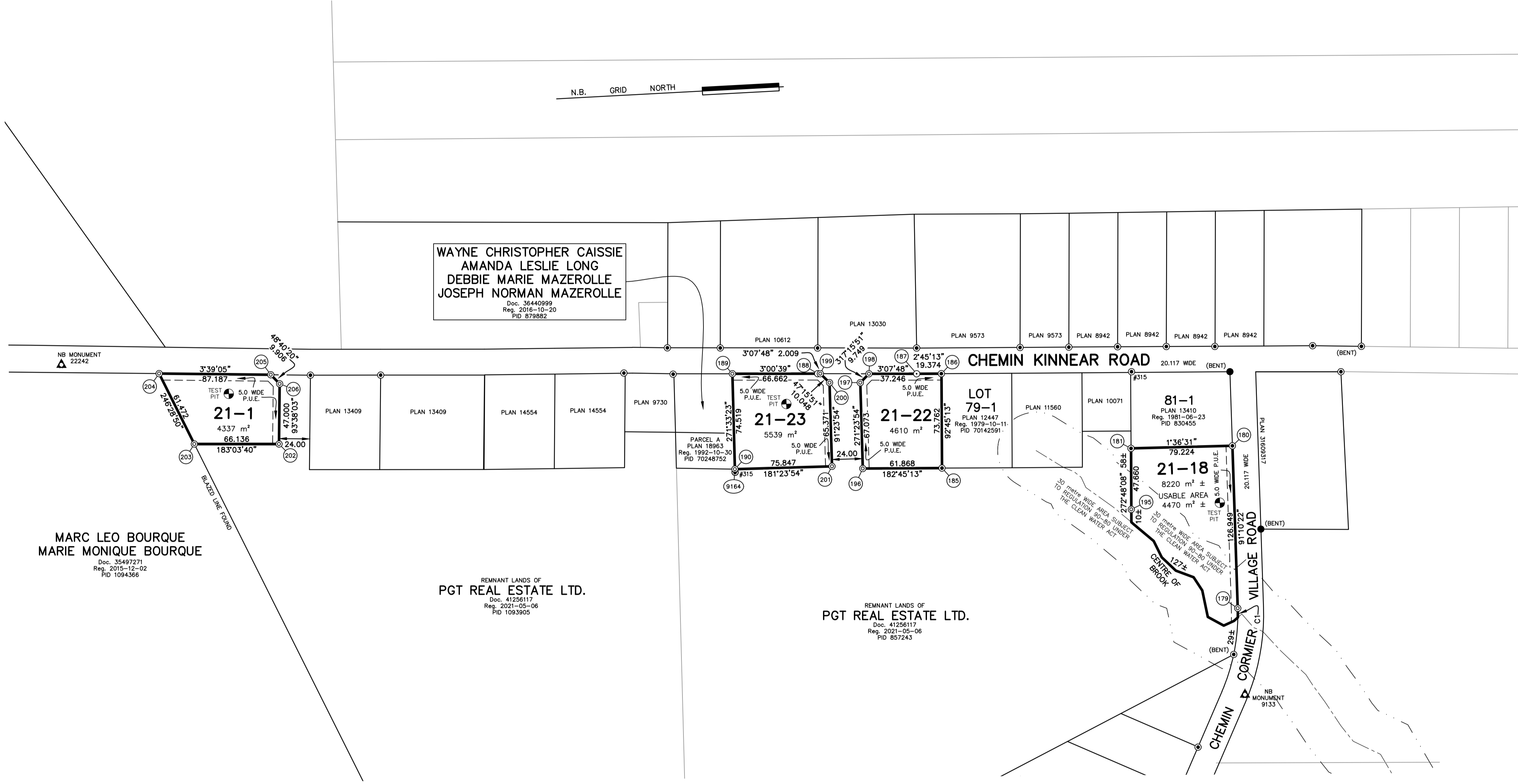


LOCALITY SKETCH

LEGEND

DESCRIPTION	SYMBOL	DESCRIPTION	SYMBOL
SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT	▲	FOUND	Fd.
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	⊙	CALCULATED	(c)
STANDARD SURVEY MARKER FOUND	⊙	REGISTERED	Reg.
CALCULATED COORDINATE POINT	⊙	DERIVED FROM A SOURCE OTHER THAN THE SURVEYOR'S MEASUREMENTS	(d)
TABULATED COORDINATE REFERENCE	⊙	N.B.L.S. REGISTRATION NUMBER	#364
SCRIBED WOODEN SURVEY POST	⊠	SQUARE METRE(S)	m ²
WOODEN SURVEY POST	⊠	MILLIMETRE(S)	mm
SQUARE IRON BAR FOUND	■	HECTARE	ha
IRON PIPE FOUND	●	RADIUS	R
ROUND IRON BAR FOUND	●	DERIVED FROM PLAN	(plan)
DISTANCE/AZIMUTH CALLED FOR IN Doc.	(dist)	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	N.B.L.S.
PUBLIC UTILITY EASEMENT	P.U.E.	CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP	CRO
LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT	L.G.S.E.	SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
EASEMENT(S) SHOWN THUS	---	DOCUMENT / VOLUME / PAGE	Doc./Vol./Pg.
LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN	---	PARCEL IDENTIFIER	PID
	---	ORDINARY HIGH WATER MARK	OHWM

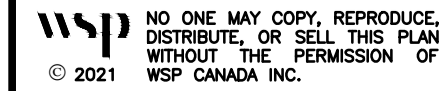
CIVIC NUMBERS PROVIDED BY THE MUNICIPALITY.



177	2663876.343	7468851.901
179	2663879.445	7468803.417
180	2663752.523	7468806.015
181	2663750.299	7468726.823
185	2663757.800	7468578.542
186	2663684.123	7468582.086
187	2663683.192	7468562.734
188	2663678.973	7468485.582
189	2663675.472	7468419.012
190	2663749.964	7468416.988
195	2663797.902	7468724.492
196	2663754.828	7468516.746
197	2663687.774	7468518.383
198	2663681.158	7468525.543
199	2663679.083	7468487.589
200	2663686.463	7468494.408
201	2663751.815	7468492.812
202	2663711.344	7468062.430
203	2663707.812	7467996.388
204	2663651.447	7467971.857
205	2663657.000	7468058.867
206	2663664.438	7468065.409
9164	2663750.086	7468416.963
▲ 9133	2663947.144	7468805.443
▲ 22242	2663640.500	7467896.011
STATION	EASTING	NORTHING

N.B. GRID COORDINATE VALUES

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND NAD83 (CSRS) AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ADJUSTED MONUMENT SYSTEM.



UTILITIES APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 84-217, THE PUBLIC UTILITY EASEMENTS ON THIS PLAN VEST IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATION INC., WITH THE FILING OF THIS PLAN.

DOCUMENTS

PID 857243 AND 1093905
 JOSEPH EDGAR BOURQUE, MARIE DENISE BOURQUE, MARIE FRILA BOURQUE, MARIE EMMA CORMIER, MARIE RITA LeBLANC AND MARIE-DIANE NICOLE VIENNEAU TO
 PGT REAL ESTATE LTD.
 DATED 2021-04-27
 REGISTERED 2021-05-06
 TRANSFER NUMBER 41256117
 CRO DATED: YYYY-MM-DD

OWNER'S STATEMENT

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

XXXX XXXX - PRESIDENT
 FOR: PGT REAL ESTATE LTD.

PURPOSE OF PLAN

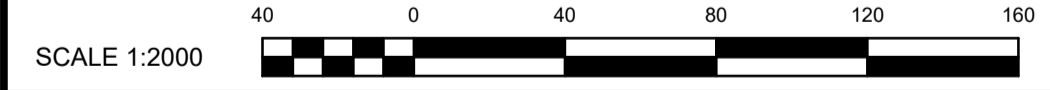
-TO CREATE LOTS 21-1, 21-18, 21-22 AND 21-23 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
 -TO CREATE PUBLIC UTILITY EASEMENTS (P.U.E.) SHOWN THUS - - - PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-217, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

NOTES

-DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS DERIVED FROM THE N.B. GRID MONUMENTS TABULATED HEREON.
 -THE SCALE FACTOR USED WAS 1.000078.
 -THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE AND OR THE PROVINCIAL LAND REGISTRATION OFFICE FOR THE DISTRICT OF NEW BRUNSWICK.
 -ADJACENT OWNER INFORMATION OBTAINED FROM SNB RECORDS.
 -AS USED HEREIN, THE WORD CERTIFY SHALL MEAN AN EXPRESSION OF THE CONSULTANT'S PROFESSIONAL OPINION TO THE BEST OF IT'S INFORMATION, KNOWLEDGE AND BELIEF, AND DOES NOT CONSTITUTE A WARRANTY OR GUARANTEE BY THE CONSULTANT.
 -ALL DISTANCES SHOWN ARE CALCULATED GRID DISTANCES.
 -CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING & SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
 -CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S) AND THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
 -FIELD SURVEY WAS COMPLETED JUNE 3, 2021.

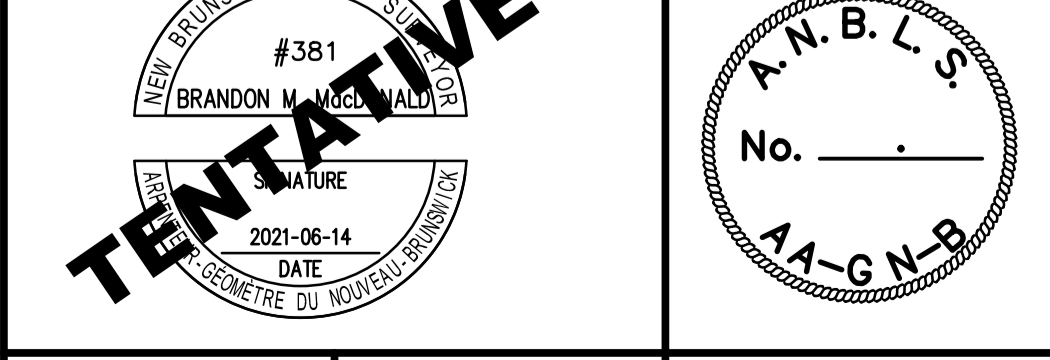
SUBDIVISION PLAN:
PGT REAL ESTATE LTD.
SUBDIVISION

SITUATED ON THE EAST SIDE OF CHEMIN KINNEAR ROAD AND ON THE SOUTH SIDE OF CHEMIN CORMIER VILLAGE ROAD, GALLANT SETTLEMENT, PARISH OF SHEDIAC, COUNTY OF WESTMORLAND, PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

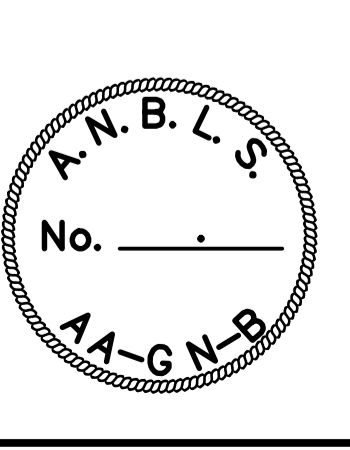


SURVEYOR'S STATEMENT

I HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT.



VALIDATION SEAL



DRAWN: NJB	FIELD: BLC/S&D	CHECKED: BMM
JOB: 211-05603	CAD: 211-05603-620	ZONE: 211/01-X2-21

TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: 2021-06-03	WSP - Job #: 211-05603
Subdivision Name: PGT REAL ESTATE LTD. SUBDIVISION	
Parish: Shediac	County: Westmorland
D.O.T. Map Sheet No: 340	
Purpose of Plan: To create 3 lots along Kinnear Road	

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):										
Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance		Measured Sight Distance Along Highway							
	Stopping 0.38 m	Intersection 1.30 m	Viewing left and right from access location							
	All Accesses (m)	<u>Locals & Collectors</u> Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Access 1 Description: Lot 21-1 & Access Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/> Subdivision Access <input checked="" type="checkbox"/>				Access 2 Description: Lot 21-22, Lot 21-23 & Access Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/> Subdivision Access <input checked="" type="checkbox"/>			
			Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>				Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>			
		Stopping		Intersection		Stopping		Intersection		
		L	R	L	R	L	R	L	R	
50	65	115								
60	85	135								
70	110	160		110+	110+	160+	160+	110+	110+	
80	140	180								
90	170	200								
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:
 Estimated maximum grade on Property: 10 %
 Comments:

Drainage Design Information:
 Municipal Services Easements Required? Yes No
 Comments:

Intersection Road Name or Number:
 Description of Intersecting Road Condition: Chip seal in good condition

Status: Designated Not Designated Private Other

Comments: There is a knoll between Lot 21-1 & Access and Lot 21-23, but the measurements are more than suitable for sight.

(Add additional page if necessary)

Inspector:



TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: 2021-06-03	WSP - Job #: 211-05603
Subdivision Name: PGT REAL ESTATE LTD. SUBDIVISION	
Parish: Shediac	County: Westmorland
D.O.T. Map Sheet No: 340	
Purpose of Plan: To create 1 lot along Cormier Village Road	

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):											
Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance			Measured Sight Distance Along Highway							
	Stopping 0.38 m	Intersection 1.30 m		Viewing left and right from access location							
	All Accesses (m)	<u>Locals & Collectors</u> Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)		Access 1 Description: Lot 21-18 Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/> Subdivision Access <input type="checkbox"/>			Access 2 Description: Private Entrance <input type="checkbox"/> Subdivision Access <input type="checkbox"/>				
		Sight Distance:		Sight Distance:			Sight Distance:				
Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>		Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>			Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>						
				Stopping		Intersection		Stopping		Intersection	
				L	R	L	R	L	R	L	R
50	65	115									
60	85	135									
70	110	160		110+	110+						
80	140	180									
90	170	200									
100	210	215									

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: Sight distance works but there is some tall grass & bushes along the shoulder looking east that could be trimmed back.

Grade Information:
 Estimated maximum grade on Property: 10 %
 Comments:

Drainage Design Information:
 Municipal Services Easements Required? Yes No
 Comments:

Intersection Road Name or Number:
 Description of Intersecting Road Condition: Chip seal in good condition

Status: Designated Not Designated Private Other

Comments: A portion to the west of Lot 21-18 does not pass the 110m measurement only because the lot begins at approximately 60m from the intersection of Cormier Village road and Kinnear Road.

(Add additional page if necessary)

Inspector:



SUBDIVISION ASSESSMENT / EVALUATION DE LOTISSEMENT

SUBDIVISION/ SUBDIVISION <u>PGT REAL ESTATE LTD. SUBDIVISION</u>	PHASE/ PHASE <u>-</u>	NUMBER OF LOTS/ NOMBRE DE LOTS <u>4</u>
LOCATION/ ENDROIT <u>Gallant Settlement</u>	SURVEYOR/ ARPENTEUR <u>Brandon MacDonald</u>	
OWNER/AGENT/ PROP./AGENT <u>PGT Real Estate Ltd. – Horia Oros</u>	TELEPHONE/ TELEPHONE <u>1-506-857-1675</u>	
DATE OF ASSESSMENT/ DATE D'EVALUATION <u>2021-06-03</u>	DATE OF PLAN/ DATE DU PLAN <u>14/06/2021</u>	
VARIANCE REQUIRED/ DEROGATION REQUISE <input type="checkbox"/> Y/O <input checked="" type="checkbox"/> N/N		

VISUAL INSPECTION / INSPECTION VISUELLE

	ACCEPTABLE / ACCEPTE	UNACCEPTABLE / NON ACCEPTE
LOT AREA / SURFACE DU LOT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LOT WIDTH / LARGEUR DU LOT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LOT DEPTH / PROFONDEUR DU LOT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SETBACKS FROM INDUSTRY / RECU D'INDUSTRIE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SETBACKS FROM DUMPS, LANDFILLS, LAGOONS, ETC. / RECU DEPOTOIR REMPLISSAGE, LAGUNE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
IS THE LAND WITHIN THE WATERSHED OF A COMMUNAL WATER SUPPLY? / LE TERRAIN EST-IL A L'INTERIEUR D'UN BASIN HYDROGRAPHIQUE COMMUNAUTAIRE?	<input type="checkbox"/> Y/O	<input checked="" type="checkbox"/> N/N
IS THE LAND SUBJECT TO FLOODING? / LE TERRAIN EST-IL SUJET AUX INONDATIONS?	<input type="checkbox"/> Y/O	<input checked="" type="checkbox"/> N/N
ESTIMATION OF SLOPE / EVALUATION DE LA PENTE	<input checked="" type="checkbox"/> <10%	<input type="checkbox"/> 10-20% <input type="checkbox"/> >20%

SOIL PROFILE / PROFIL DU SOL

NUMBER OF SOIL TEST HOLES REQUESTED (SHOW LOCATION ON PLAN) / NOMBRE DE TROUS REQUIS (MONTREZ ENDROITS SUR PLAN)	<u>3</u>	DATE REQUESTED / DATE REQUISE	<u>03/06/2021</u>
DEPTH OF WATER TABLE / NAPPE PHREATIQUE, PROFONDEUR		OR/OU	>1.2M <input checked="" type="checkbox"/>
DEPTH TO BEDROCK / ROC PROFONDEUR		OR/OU	>1.2M <input checked="" type="checkbox"/>
SOIL TYPE / SORTE DE SOL <u>0.15m Organics, 0.25m Loam, 1.5m Sandy Clay</u>			

PERCOLATION TEST / TEST DE PERCOLATION

NUMBER (SHOW EXACT LOCATION ON PLAN) / NOMBRE (MONTREZ ENDROITS SUR PLAN)	<u>n/a</u>	AVERAGE RATE/ INFILTRATION MOYENNE	<u>n/a</u>	DATE REQUESTED/ DATE REQUISE	<u>n/a</u>
--	------------	---------------------------------------	------------	---------------------------------	------------

SUMMARY / RESUME

	NUMBER / NOMBRE	LOT NUMBERS / NUMEROS DE LOT	MAX. RECOMMENDED LITRES/DAY FOR EACH LOT / NOMBRE MAX. DE LITRES/JOUR RECOMMANDE POUR CHAQUE LOT
LOTS ACCEPTABLE / LOTS ACCEPTE	<u>4</u>	<u>21-1, 21-18, 21-22, & 21-23</u>	<u>1365</u>
LOTS REQUIRING MODIFICATION / LOTS DEVANT ETRE MODIFIES			
LOTS REQUIRING VARIANCE / LOTS DEMANDANT DEROGATION			
LOTS UNACCEPTABLE / LOTS REFUSES			
SPECIFIC COMMENTS / COMMENTAIRES	<u>Lot sizes are all greater that 1 acre. Installers will determine the final installation requirements.</u>		



SIGNATURE

DATE