

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 25, 2021 / Le mercredi 25 août, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 21-1757

From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

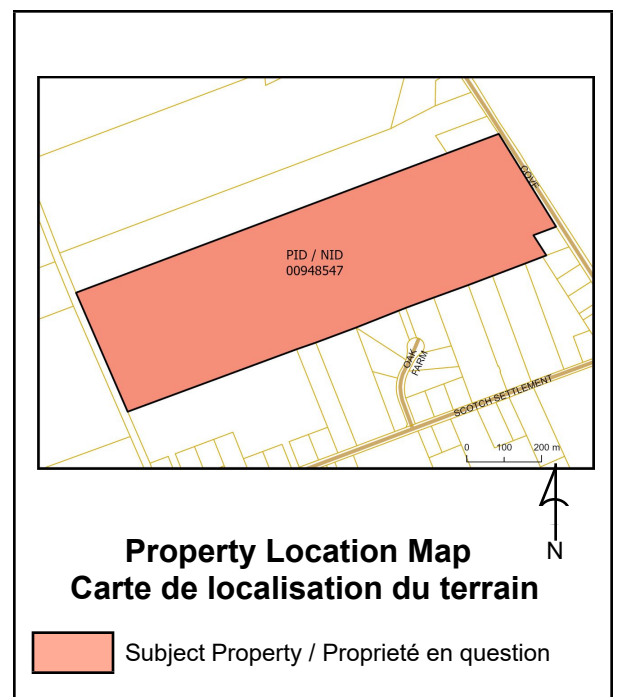
TREVOR DOW 628643 NB INC.

Landowner / Propriétaire :

TREVOR DOW 628643 NB INC.

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the required lot width from 54 meters to 24 meters / *Demande de dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 24 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00948547

Lot Size / Grandeur du lot: 40 Ha.

Location / Endroit :

Cove Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural (A) / *Agriculture (A)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use:

Single unit dwellings and vacant properties

Surrounding zoning:

Agricultural (A)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Cove Road

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

Residential Uses / Usages résidentiels

Policy / Principe

5 It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

Proposals / Propositions

6(1) It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems. / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

6(2) It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Mieux-être au besoin.*

Resource Uses / Usages des ressources

Policy / Principe

11 It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

Proposals / Propositions

12(2) It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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

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 / *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.*

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. // *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.*

Lot Sizes / Dimensions des lots

34(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot // *34(4) Les lots non desservis par un réseau public d'égout*

(a) shall have and contain // *doivent avoir*

(i) a width of at least 54 metres, // *une largeur minimale de 54 mètres,*

(ii) a depth of at least 38 metres, and // *une profondeur minimale de 38 mètres,*

(iii) an area of at least 4,000 square metres; and // *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This file was internally reviewed and discussed among staff. // *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne.*

Discussion

A subdivision plan was submitted on July 22, 2021 by Trevor Dow. Trevor Dow is a representative for 628643 N. B. INC. This plan proposes one lot, fronting onto Cove Road, to be subdivided into 3 lots. Cove Road is publicly owned and maintained by the Department of Transportation and Infrastructure (DTI). Two of the three lots (21-35 & 21-36) meet the provisions set by the provincial subdivision regulations and conform to the lot size requirements. These two lots are outside the scope of this variance. / *Un plan de lotissement a été soumis le 22 juillet par Trevor Dow. Trevor Dow est représentant de 628643 NB INC. Ce plan propose un lot qui donne sur le chemin Cove qui sera loti en trois lots. Le chemin Cove appartient au ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI), et il est entretenu par celui-ci. Deux des trois lots (21-35 & 21-36) répondent aux dispositions décrites dans les règlements de lotissement provincial et correspondent aux exigences de grandeur d'un lot. Ces deux lots sont en dehors de la portée de cette dérogation.*

The remainder lot has a 24-metre-wide corridor fronting onto Cove Road with a large opening in the back. The intent of the corridor portion is to allow for potential future development and provide the possibility to create an access onto Cove Road. As the required lot width is 54 metres, a variance is required to allow for the 24 metres for the lot. / *Le lot restant a un corridor de 24 mètres de large donnant sur le chemin Cove avec une large ouverture en arrière. L'intention du corridor est pour permettre un développement futur et avoir la possibilité de créer un accès sur le chemin Cove. Comme la largeur requise d'un lot est 54 mètres, une dérogation est nécessaire afin de permettre la réduction à 24 mètres.*

Is it reasonable? / *Est-il raisonnable ?*

The proposed lot with the 24 metres wide section opens in the back and consists of an area exceeding 37 hectares. This area is significantly larger than the minimum requirements necessary for new lots in the area. Accepting this subdivision will provide the applicant the opportunity to create more lots in the future. / *Le lot proposé avec la section de 24 mètres de large s'ouvre en arrière et contient une superficie dépassant 37 hectares. La superficie est considérablement plus large que les exigences minimales nécessaires pour les nouveaux lots dans la région. L'approbation de ce lotissement permettra au requérant l'occasion de créer plus de lots dans le futur.*

Is it desirable for the development of the property? / *Est-il souhaitable pour l'aménagement de la propriété ?*

The proposed subdivision, with the 24-metre portion, does not compromise the future development of

the area. The intent of creating the 24-metre portion is to allow the possibility to develop a street from Cove Road to the back of the lot, as the minimum width requirement for new roads is 24 metres. A surveyor report for sight distance visibility was also provided with the application confirming that visibility from the 24-metre portion is sufficient for a new access. / *Le lotissement proposé, avec la portion de 24 mètres, ne compromet pas le développement futur de la région. L'intention de créer une portion de 24 mètres est de permettre la possibilité de créer une nouvelle rue à partir du chemin Cove vers la partie arrière du lot, car l'exigence minimale pour les nouvelles rues est de 24 mètres. Un rapport d'arpenteur de la visibilité du site a aussi été fourni conjointement à la demande qui confirme que la visibilité de la portion de 24 mètres est satisfaisante pour un nouvel accès.*

Is it within the intent of the policies and zoning provisions in the Rural Plan? / *Est-il dans l'intention des principes et des provisions de zonage décrites dans le plan rural ?*

The rural plan intends to allow for residential development, subdivision and building on properties having suitable services for such development. The remnant and the new lot, both meet the minimum guidelines for on-site services and access and provide the opportunity for future development. The intents of the rural plan are met. / *L'intention du plan rural est de permettre l'aménagement résidentiel, les lotissements et de construire sur les propriétés ayant des services appropriés pour un tel développement. Le lot restant et le nouveau lot répondront aux lignes directrices minimales pour les services sur-place et un accès, et permettront une occasion pour le développement futur. Les intentions du plan rural sont satisfaites.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on August 11, 2021 / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres de la propriété proposée le 11 août 2021.*

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.*

Recommendation / Recommandation

That the variance request by Trevor Dow – 628643 NB INC. to reduce the minimum required width of the remnant lot to 24 meters on the subdivision plan titled Red Oak Subdivision Unit 4 prepared by Daigle Surveys with the job number 15332(V8), located on Cove Road in Scotch Settlement in the L.S. D. of Moncton and known as PID 00948547 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 Trevor Dow – 628643 NB INC. pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise des lots restants à 24 mètres sur le plan de lotissement intitulé Red Oak Subdivision Unit 4 préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 15332(V8), situé sur le chemin Cove Rode dans le D.S.L. de Moncton et connu sous le NID 00948547 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 »*

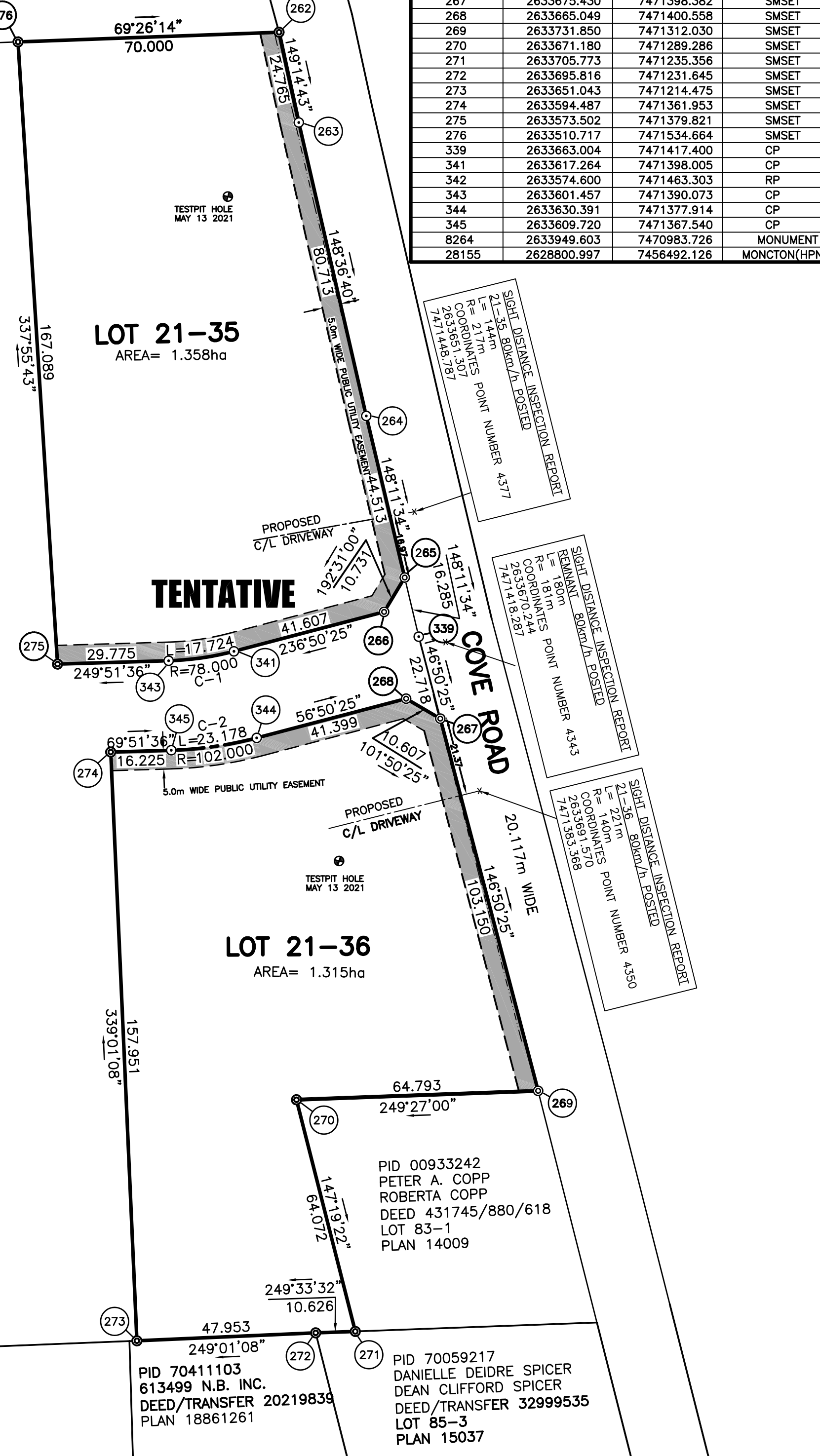
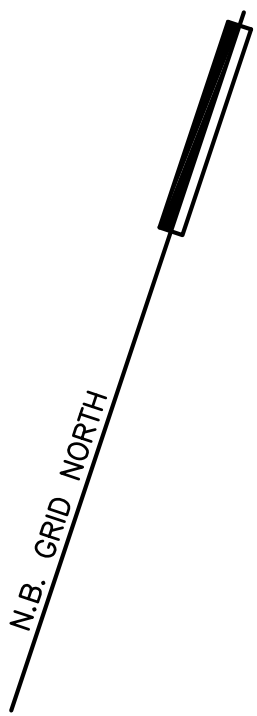
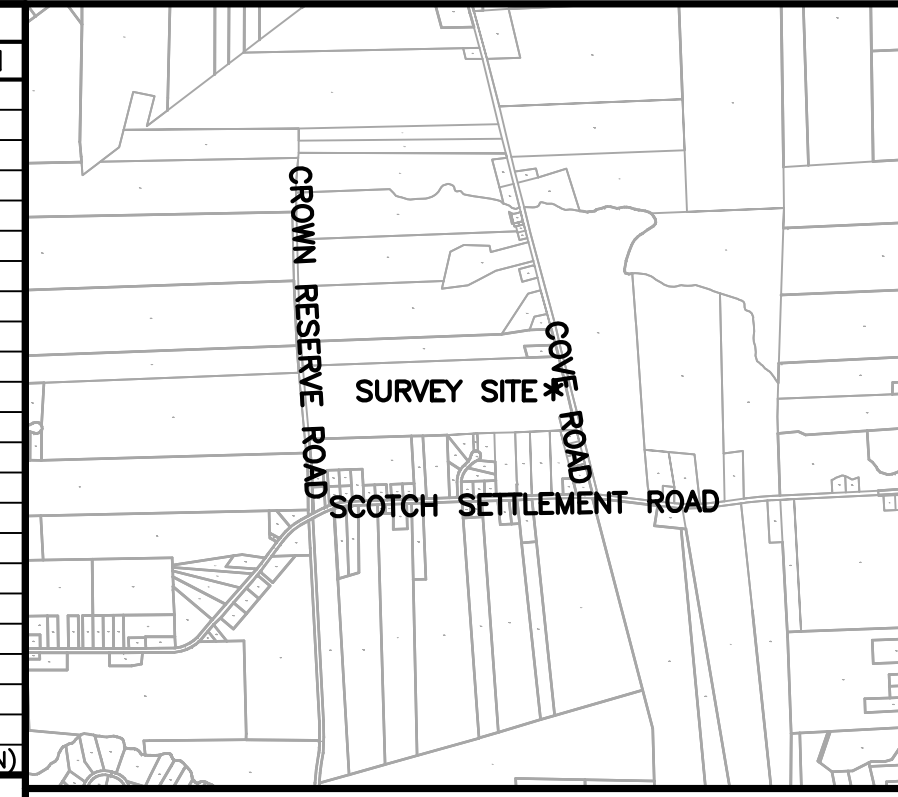
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83(CSRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK.

PID 00933309
KEVIN MARC CSUTORKA
MARIE THIBAUT
DEED/TRANSFER 40198294

PID 00904607
DANIEL TODD EVANS
DEED 20404001
LOT 82-1
PLAN 13631

CURVE TABLE					N.B. GRID COORDINATE VALUES NAD83 (CSRS)			
CURVE	RP	LENGTH	RADIUS	CHORD	POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION
C1	342	17.724	78.000	17.686	262	2633576.257	7471559.251	SMSET
C2	342	23.178	102.000	23.128	263	2633588.921	7471537.968	CP
					264	2633650.960	7471469.067	CP
					265	2633654.421	7471431.239	SMSET
					266	2633652.095	7471420.763	SMSET
					267	2633675.430	7471398.382	SMSET
					268	2633665.049	7471400.558	SMSET
					269	2633731.850	7471312.030	SMSET
					270	2633671.190	7471289.286	SMSET
					271	2633705.773	7471235.356	SMSET
					272	2633695.816	7471231.645	SMSET
					273	2633651.043	7471214.475	SMSET
					274	2633594.487	7471361.953	SMSET
					275	2633573.502	7471379.821	SMSET
					276	2633510.717	7471534.664	SMSET
					339	2633663.004	7471417.400	CP
					341	2633617.264	7471398.005	CP
					342	2633574.600	7471463.303	RP
					343	2633601.457	7471390.073	CP
					344	2633630.391	7471377.914	CP
					345	2633609.720	7471367.540	CP
					8284	2633949.603	7470983.726	MONUMENT
					28155	2628800.997	7456492.126	MONUMENT(HPN)



REMNANT OF
PID 00948547
628643 N.B. INC.
DEED/TRANSFER 41380503

REMAINING AREA= 37.97ha

KEY PLAN

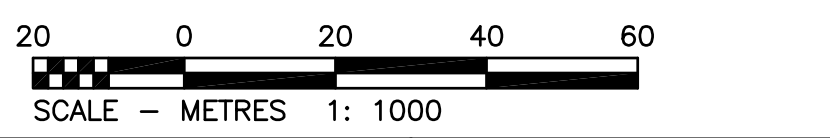
- LEGEND**
- STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMSET)
 - STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)
 - IRON PIPE FOUND (IPFD)
 - IRON BAR FOUND (IBFD)
 - CALCULATED COORDINATE POINT (CP)
 - TABULATED COORDINATE REFERENCE
 - CENTRELINE
 - EASEMENT
 - FENCE
 - UTILITY LINE
 - SANITARY SEWER LINE
 - STORM SEWER LINE
 - WATER MAIN
 - SQUARE METRES m²
 - NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR NBL/S
 - NBL/S REGISTRATION NUMBER #306
 - ORDINARY HIGH WATER MARK OHWM
 - PARCEL IDENTIFIER NUMBER PID
 - SERVICE NEW BRUNSWICK SNB
 - INSTRUMENT / VOLUME / PAGE 123456/1234/123
 - DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED (DEED) C-1
 - CURVE C-1
 - POINT OF CURVE PC
 - POINT OF TANGENT PT
 - RADIUS POINT RP
 - MANHOLE SANITARY
 - MANHOLE STORM
 - CATCHBASIN
 - LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
 - UTILITY POLE WATER VALVE
 - CIVIC NUMBER 123
 - VALVE CHAMBER
 - HECTARE ha
 - FIRE HYDRANT

- NOTES:**
- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK. NAD83(CSRS), REFERRED TO MONUMENTS 8284 & 28155 (HPN).
 - THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000017.
 - THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.
 - AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
 - 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.
 - 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:**
- TO CREATE LOTS 21-35 AND 21-36 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
 - TO CREATE 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENTS, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-217, COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, SHOWN THUS:

SUBDIVISION PLAN
RED OAK
SUBDIVISION UNIT 4

LOCATED ON THE WEST SIDE OF
COVE ROAD
IRISHTOWN
PARISH OF MONCTON
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



DRAWN BY: C. SAULNIER Ptech | 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: JULY 19, 2021 **TENTATIVE** N.B.L.S.
WARREN E. DAIGLE N.B.L.S.

SURVEYED BY: WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 306
FIELD SURVEY COMPLETED: MAY 13, 2021

DAIGLE SURVEYS LTD
1090 COVERDALE ROAD, RIVERVIEW, NB E1B 5G5
TELEPHONE (506) 387-4073 FAX (506) 387-7926

REGISTRATION STAMP

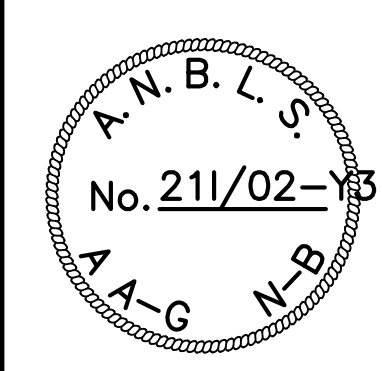
PROPERTY INFORMATION
DEED/TRANSFER TO
628643 N.B. INC.
REGISTERED: JUNE 7, 2021
INSTRUMENT: 41380503
PID: 00948547

OWNER'S STATEMENT
I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I REPRESENT THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS MY INTERESTS APPEAR.

LANA COOKE (PRESIDENT) (PID 00948547)
628643 N.B. INC.

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) WITH THE NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL ALIANT, AND ROGERS COMMUNICATION INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL STAMP



COPYRIGHT PROTECTED