

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 24, 2021 / Le mercredi 24 mars, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

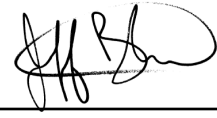
File number / Numéro du fichier : 21-202

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

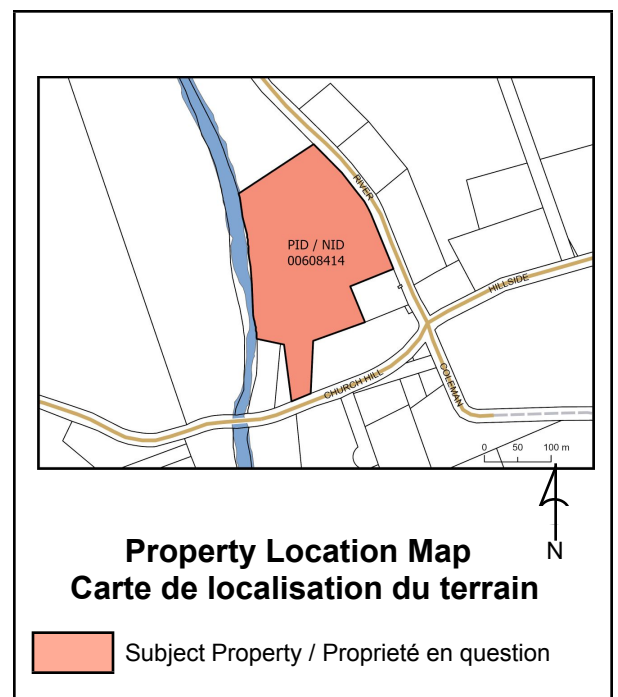
Robert Geddes

Landowner / Propriétaire :

Robert Geddes

Proposal / Demande :

Variance to reduce minimum lot width to 29.218 meters. /
Dérogation pour réduire la largeur minimale du lot à 29,218 mètres.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00608414

Lot Size / Grandeur du lot: 6 Hectares

Location / Endroit :

Church Hill Road, LSD Elgin

Current Use / Usage présent :

Camp and single family dwelling / *Camp et maison unifamiliale*

Zoning / Zonage :

None

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single unit dwellings / *Usage des environs: habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: none / *Zonage des environs : aucun*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Church Hill Road / River Road

Policies / Politiques

None / *Aucun*

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

Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act

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

Staff internally discussed this file. / *Le personnel a discuté de ce dossier à l'interne.*

Discussion

A subdivision plan prepared by Daigle Surveys and titled Robert Thomas Geddes et UX was submitted on February 4, 2021. The purpose of the plan is to create lot 21-1 and leave a remnant. There is a camp, a well and a garage on the lot 21-1 with a driveway leading to River Road. There is a dwelling and a barn on the remnant with a driveway leading to Church Hill Road. The remnant and the lot 21-1 will each have their own existing septic system. / *Un plan de lotissement préparé par Daigle Surveys et intitulé Robert Thomas Geddes et UX a été déposé le 4 février 2021. Le but du plan est de créer le lot 21-1 et de laisser un lot reliquat. Il y a un camp, un puits et un garage sur le lot 21-1 avec une accès menant au chemin River. Il y a une habitation et une grange sur le lot reliquat avec une accès menant à Church Hill Road. Le lot reliquat et le lot 21-1 auront chacun leur propre système septique existant.*

Lot 21-1 is respecting all the minimum requirements for unserviced lots. The first section of the remnant lot, beginning at the street, is not respecting the minimum lot width. The proposed width is 29.218 meters and the required width as per the Provincial Subdivision Regulation is 54 meters. A variance was requested to reduce the minimum lot width from 54 meters to 29.218 meters. / *Le lot 21-1 respecte toutes les exigences minimales pour les lots non desservis. La première section du lot restant, commençant à la rue, ne respecte pas la largeur minimale du lot. La largeur proposée est de 29,218 mètres et la largeur requise selon le règlement provincial de lotissement est de 54 mètres. Une dérogation a été demandée pour réduire la largeur minimale du lot de 54 mètres à 29,218 mètres.*

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.*

1. Is it minor and reasonable? / Est-elle mineur et raisonnable?

While the width of the lot does not respect the minimum requirements, it eventually opens further away from the road to a larger open section. This larger open section is exceeding the minimum depth, width and area prescribe in the Provincial Subdivision Regulation. The plan also accommodates an existing situation. There is currently a dwelling on the property that is using Church Hill Road as the access. The new boundaries do not impede the existing dwellings and leave sufficient surface area on the property to

continue using the dwelling. / *Bien que la largeur du lot ne respecte pas les exigences minimales, il finit par s'ouvrir plus loin de la route vers une section ouverte plus grande. Cette plus grande section ouverte dépasse la profondeur, la largeur et la superficie minimales prescrites dans le règlement de lotissement provincial. Le plan tient également compte d'une situation existante. Il y a actuellement une habitation sur la propriété qui utilise le chemin Church Hill comme accès. Les nouvelles limites n'entravent pas les habitations existantes et laissent une superficie suffisante sur la propriété pour continuer à utiliser l'habitation.*

The variance is not minor at 54% of the required width, but because of the above-mentioned reasons, the staff is in the opinion that the variance request is reasonable. / *La dérogation n'est pas mineur à 54% de la largeur requise, mais pour les raisons susmentionnées, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est raisonnable.*

2. Is it within the intent of the Regulation? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?*

The minimum lot width regulation intends to allow sufficient area and setback for a well, septic, and single dwelling unit compliant to provincial regulations. The proposed new boundaries of the lot are considering the existing situation and allow sufficient room for the existing septic systems. It also exceeds the minimum requirements on the section of the property that is further away from the road. Another intent of the regulation is to configure the boundaries in a way that will not compromise the future development of the lot. This lot is bounded by a river. There is no possibility for future subdivision and only allows the applicant to divide the lot one last time. / *Le règlement sur la largeur minimale des lots vise à permettre une superficie et un retrait suffisants pour un puits, une fosse septique et une unité d'habitation individuelle conformes aux règlements provinciaux. Les nouvelles limites proposées du lot tiennent compte de la situation existante et laissent suffisamment de place pour les fosses septiques existantes. Il dépasse également les exigences minimales sur la section de la propriété la plus éloignée de la route. Un autre objectif du règlement est de configurer les limites de manière à ne pas compromettre le développement futur du terrain. Ce lot est délimité par une rivière. Il n'y a aucune possibilité de subdivision future et ne permet au demandeur de diviser le lot qu'une dernière fois.*

Because the lot is sufficiently large to accommodate onsite services and does impede future subdivision of the lot, the staff is in the opinion that the variance does not compromise the original intent of the regulation. / *Étant donné que le terrain est suffisamment grand pour accueillir les services sur place et qu'il n'empêche pas la subdivision future du terrain, le personnel est d'avis que la dérogation ne compromet pas l'intention initiale du règlement.*

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

The variance request will allow the applicant to subdivision the land and efficiently utilize the property while not compromising the intent of the Rural Plan. This property does not have the possibility of future development and this property simply allows the owner to divide the property into two lots, accommodate an existing camp and dwelling while not being prejudicial to future subdivisions. / *La demande de dérogation permettra au demandeur de subdiviser le terrain et d'utiliser efficacement la propriété sans compromettre l'intention du plan rural. Cette propriété n'a pas de possibilité d'aménagement futur et cette propriété permet simplement au propriétaire de diviser la propriété en deux lots, d'accueillir un campement et une habitation existants sans être préjudiciable aux futurs lotissements.*

The staff is in the opinion that the proposal is desirable for the development of the property. / *Le personnel est d'avis que la proposition est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Notices were distributed to neighbors within 100 meters of the property on March 10, 2021. / *Des avis*

ont été distribués aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété le 10 mars 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 presented by the property owner, Robert Geddes, to reduce the minimum lot width for the remnant on the subdivision plan prepared by Daigle Surveys titled Robert Thomas Geddes Et Ux Subdivision with the job number 15507-1, to a width of 29.218 meters, located on Church Hill Road known as PID 00608414 be ACCEPTED because the request is reasonable, follow the intent of Regulation and good for the development of the property.

Que la demande de dérogation présentée par le propriétaire, Robert Geddes, afin de réduire la largeur minimale du lot reliquat sur le plan de lotissement préparé par Daigle Surveys intitulé Robert Thomas Geddes Et Ux Subdivision avec le numéro de travail 15507-1, à une largeur de 29,218 mètres, situé sur le chemin Church Hill connu sous le NID 00608414 soit ACCEPTÉE parce que la demande est raisonnable, conforme à l'intention du règlement et bonne pour le développement de la propriété.

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 Churchhill Road (PID/NID 00608414)

LSD / DSL Elgin

Date: 3/5/2021



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

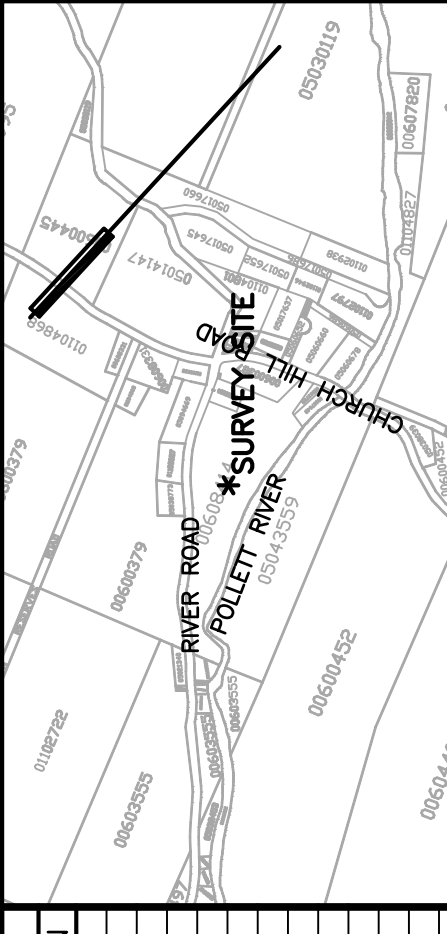
Sackville

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

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN STEPPED ON CURVES. CURVE TABLE BASED ON THE NEW BRUNSWICK'S ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK.

CURVE	RP	LENGTH	RADIUS	CHORD	AZIMUTH
C2	56	93.779	457.259	95.614	139°15'51"
C3	53	28.153	211.011	25.743	327°41'21"

POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	N.B. GRID COORDINATE VALUES	NAD83 (CSRS)	DESCRIPTION
44	2610486.766	7418813.131			CP
45	2610511.773	7418777.281			CP
46	2610536.780	7418741.431			CP
47	2610561.787	7418705.581			CP
48	2610586.794	7418669.731			CP
49	2610611.801	7418633.881			CP
50	2610636.808	7418598.031			CP
51	2610661.815	7418562.181			CP
52	2610686.822	7418526.331			CP
53	2610711.829	7418490.481			CP
54	2610736.836	7418454.631			CP
55	2610761.843	7418418.781			CP
56	2610786.850	7418382.931			CP
57	2610811.857	7418347.081			CP
58	2610836.864	7418311.231			CP
59	2610861.871	7418275.381			CP
60	2610886.878	7418239.531			CP
61	2610911.885	7418203.681			CP
62	2610936.892	7418167.831			CP
63	2610961.899	7418131.981			CP
64	2610986.906	7418096.131			CP
65	2611011.913	7418060.281			CP
66	2611036.920	7418024.431			CP
67	2611061.927	7417988.581			CP
68	2611086.934	7417952.731			CP
69	2611111.941	7417916.881			CP
70	2611136.948	7417881.031			CP
71	2611161.955	7417845.181			CP
10036	2609322.332	7421210.701			MONUMENT
20042	2609357.936	7419389.081			MONUMENT



LEGEND

STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMSET)
 STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)
 IRON BAR FOUND (IBFD)
 WOODEN POST
 TABULATED COORDINATE POINT (CP)
 TABULATED COORDINATE REFERENCE NUMBER
 EASTING
 NORTHING

OVERHEAD UTILITY LINE
 UNDERGROUND UTILITY LINE
 SANITARY SEWER LINE
 STORM SEWER LATERAL/ LEAD
 COMBINED STORM/ SANITARY SEWER
 WATER MAIN
 GAS MAIN
 SQUARE METRES
 NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
 N.B.S. REGISTRATION NUMBER
 PARCEL IDENTIFIER NUMBER
 INSTRUMENT / VOLUME / PAGE
 TRANSFER NUMBER
 DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED (DEED)
 DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR ON PLAN (PLAN)
 POINT OF BEGINNING / BEGINNING OF CURVE
 POINT OF CURVATURE / BEGINNING OF CURVE
 POINT OF TANGENCY / END OF CURVE
 RADIUS POINT / CENTER OF ARC
 LAND BEAT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS
 UTILITY POLE / TELEPHONE POLE / ANCHOR POLE
 GUY WIRE AND ANCHOR
 CIVIC NUMBER
 HECTARE
 HECTARE (HA)
 MANHOLE SANITARY
 MANHOLE STORM
 CATCHBASIN
 SLUICE BOX
 WATER VALVE
 VALVE CHAMBER
 FIRE HYDRANT (BENCHMARK)

NOTES:

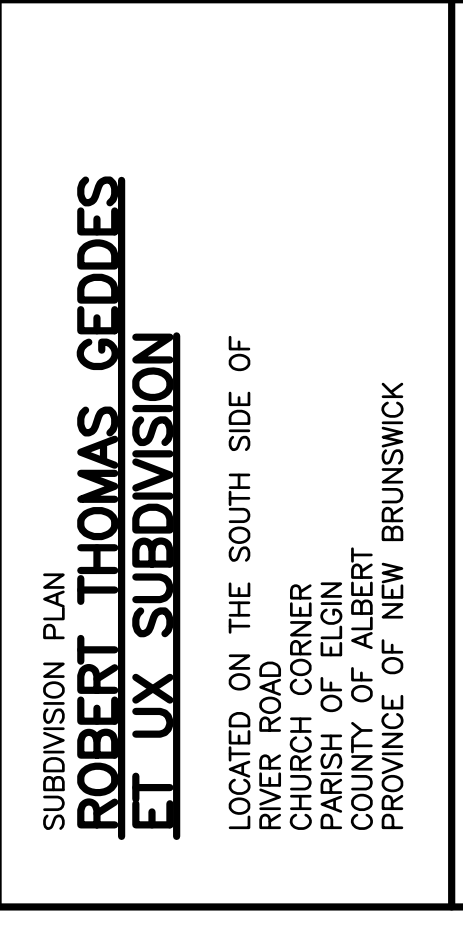
- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK.
- THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000017.
- THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE IDENTIFIED BY THE INSTRUMENT/VOLUME/PAGE.
- AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
- CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE RESPONSIBILITY OF THE APPLICANT.
- BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER, MAKE AS TO COVENANTS, SET OUT IN THE DOCUMENT(S), NOT TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/ OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.

PURPOSE OF PLAN:

- TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
- TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
- REGULATION 84-217, COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, SHOWN THIS:

SUBDIVISION PLAN
ROBERT THOMAS GEDES
ET UX SUBDIVISION

LOCATED ON THE SOUTH SIDE OF
 RIVER ROAD
 CHURCH CORNER
 PARISH OF ELGIN
 COUNTY OF ALBERT
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



SURVEYOR'S STATEMENT:

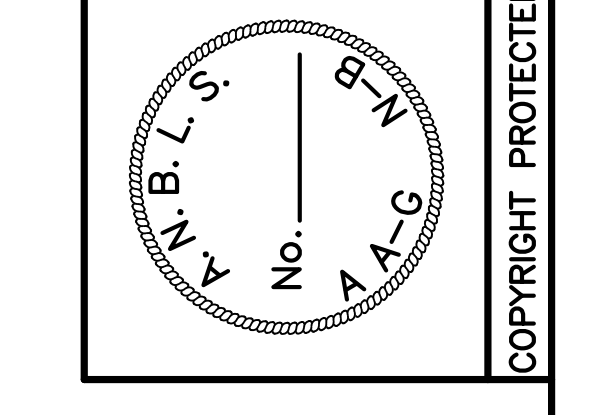
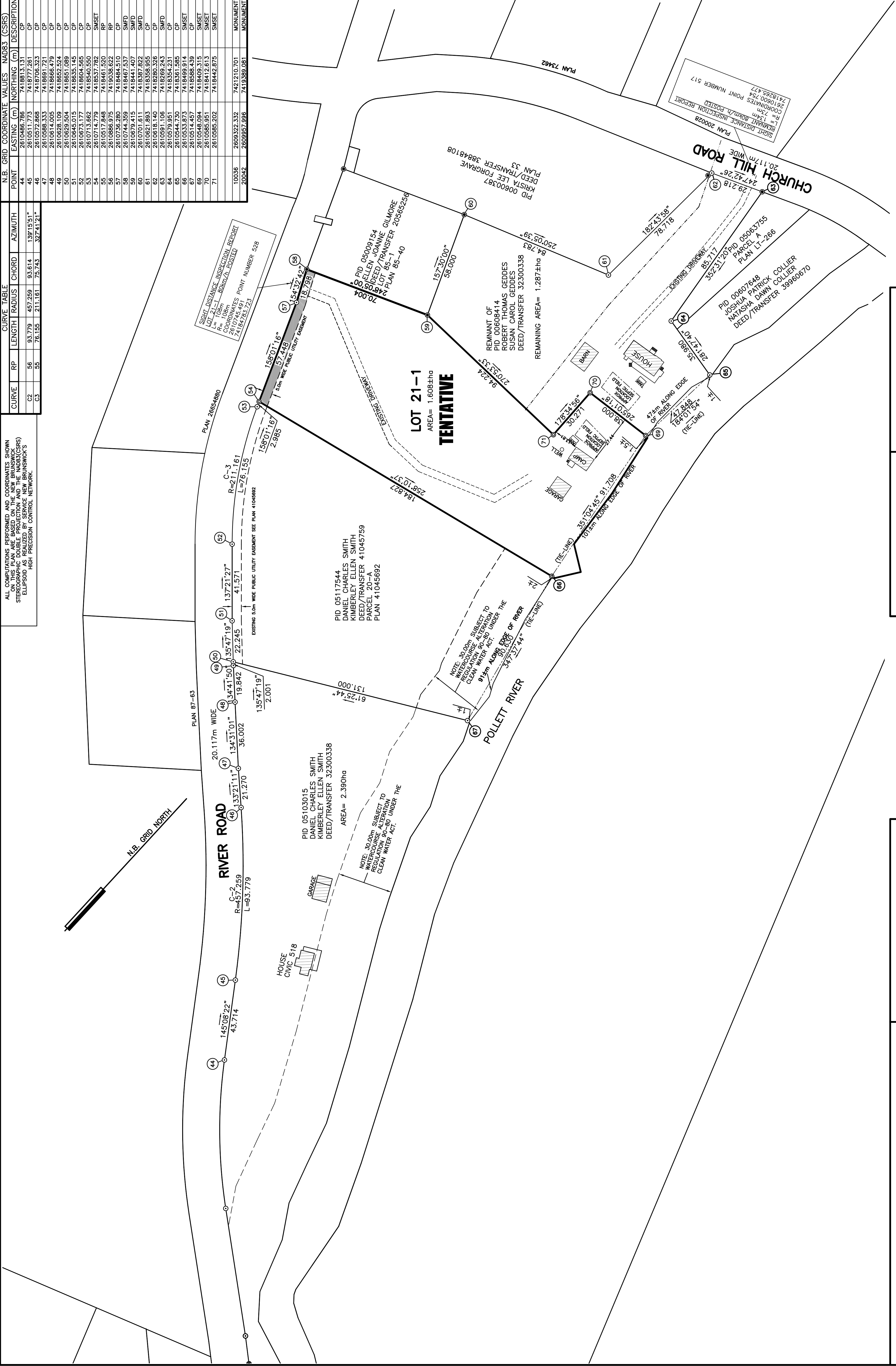
I, WARREN E. DAGLE N.B.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND ABILITY THIS PLAN CORRECTLY DEPICTS THE REALITY OF THE PROPERTY AND THE INTERESTS THEREIN FOR THIS PROJECT.

DATE: MARCH 12, 2021 **TENTATIVE**
 WARREN E. DAGLE N.B.S.

SURVEYED BY: WARREN E. DAGLE N.B.S., # 306
 FIELD SURVEY COMPLETED: OCTOBER 19, 2020

DAIGLE SURVEYS
 1890 COVERDALE ROAD RIVERVIEW, NB E1E 5G5
 TELEPHONE (506) 387-4073 FAX (506) 387-7926

JOB No.: 15507-1 MAP: 21H/14-12



REGISTRATION STAMP

DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL STAMP

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 IS/ARE HEREBY APPROVED BY THE SURVEYOR AND BELL CANADA, WITH THE FILING OF THIS PLAN.

NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION AND BELL CANADA

OWNER'S STATEMENT

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

ROBERT THOMAS GEDES (PID 00608414)
 SUSAN CAROL GEDES (PID 00608414)

PROPERTY INFORMATION

DEED/TRANSFER TO ROBERT THOMAS GEDES SUSAN CAROL GEDES

REGISTERED: DECEMBER 21, 2012
 INSTRUMENT: 32300338
 PID: 00608414

REGISTRATION STAMP

COPYRIGHT PROTECTED