

**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 / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-2492

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

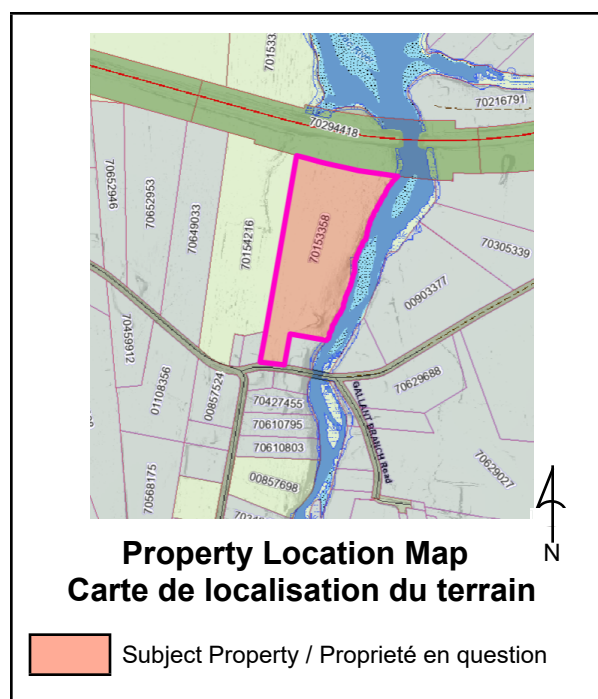
Hub surveys

Landowner / Propriétaire :

Denise Theriault

Proposal / Demande :

to reduce the required width of a lot from 54m to 24 and from
54m to 36m / *réduire la largeur d'un lot de 54m à 24m et de
54m à 36m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70153358

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

Gallant Settlement rd., Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

RR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential / Rural

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and Septic / *Puits privé et septique*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Gallant Settlement 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

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

Discussion

This application is to allow for the separation of the existing dwelling and create a second lot in the back. Generally when variances are required for both lots it is difficult to say that this follows the general intent of the by-law. In this case there are existing conditions that must be taken into account, the first being the lot to accommodate the existing dwelling is already developed as a “flag” lot where the building is located at the rear of the property and all lot dimensions meet the minimum requirements other than width at the road. The layout of the second lot creates an access corridor that could be upgraded in the future so as not to prevent the possibility of development in the future. / *Cette demande est pour permettre la séparation de la maison existante et créer un deuxième lot en arrière. Normalement quand deux dérogations sont nécessaires pour lotir, il est difficile de dire que le plan suit l'intention de l'arrêté. Dans ce cas, il y a des conditions existantes qui doivent être prises en considération. La première étant que le lot pour accommoder la maison existante est présentement développé comme un lot en drapeau et toute provision de lotissement sont rencontrés, autre que la largeur du lot à la rue. Le deuxième terrain crée un accès qui peut être amélioré et n'empêche pas le développement de ce lot dans le futur.*

Staff are of the opinion that the variances are reasonable because one lot accommodates an existing conditions without impact, and the second lot does not prejudice the possibility of future development of the land. / *Le personnel est de l'opinion que ces dérogations sont raisonnables, car un lot accommode un usage existant sans impact négatif et le deuxième lot n'empêche pas le développement du terrain dans le futur.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on Nov 17, 2021 to all surrounding properties within 100 meters. / *Des avis ont été envoyés le 17 novembre 2021 à toutes les propriétés voisines à moins de 100 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

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot (21-2) width from 54m to 36m on the Octave Leblanc plan dated November 2, 2021 as the land is accommodating an existing house and the variance will not negatively impact the lot. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la*

planification Sud-Est accepte la dérogation pour réduire la largeur du lot 20-2 de 54m à 36m tel démontré sur le plan Octave Leblanc daté le 2 novembre 2021, car le lot accommode une maison existante et la dérogation n'a pas d'impact négatif sur le lot.

Staff also respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot (21-1) width from 54m to 24m on the Octave Leblanc plan dated November 2, 2021 as it does not negatively impact future development of the lot. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-Est accepte la dérogation pour réduire la largeur du lot 20-1 de 54m à 24m tel démontré sur le plan Octave Leblanc daté le 2 novembre 2021, car la dérogation n'empêche pas le développement futur du lot.*

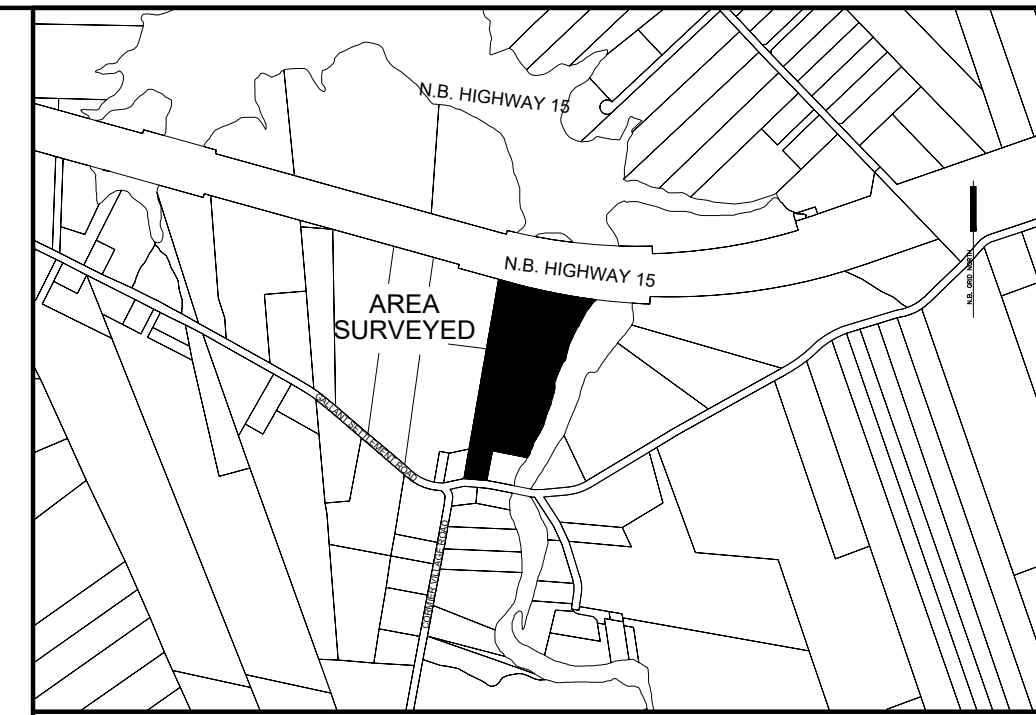
Note: This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

PLANNING APPROVAL:

REGISTRATION:

N.B. GRID NAD83 (CSRS)			
POINT	NORTHING	EASTING	DESC
1	7468097.379	2665245.121	CALC
38	7468624.625	2665336.861	CALC
100	7468175.750	2665258.800	SMFD
101	7468571.900	2665585.207	CALC
102	7468228.171	2665434.530	CALC
103	7468154.964	2665402.439	CALC
104	7468170.772	2665320.788	CALC
105	7468092.100	2665305.550	CALC
106	7468095.285	2665269.117	CALC
107	7468285.954	2665302.290	CALC
108	7470158.201	2665794.128	RAD PT.
109	7468616.405	2665366.501	CALC

CURVE TABLE				
CURVE	LENGTH	CHORD	AZIMUTH	RADIUS
C1	223.369	223.188	101° 30' 08"	1600.000



LOCATION MAP
Not To Scale

NOTES:

- 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 ACTIVE CONTROL SYSTEM.
- ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A COMBINED SCALE FACTOR UTILIZING GEOID MODEL HTZ.0.
- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS.
- CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING.
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON NOVEMBER #. 2021.

LEGEND:

- LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THUS _____
- UTILITY EASEMENT _____
- STANDARD SURVEY MARKER PLACES (SMPL) _____
- STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD) _____
- CALCULATED COORDINATE POINT (CALC) _____
- TABULATED COORDINATE REFERENCE _____

PROPERTY INFORMATION:

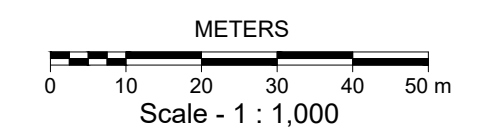
PID 70153358
REGISTERED OWNER(S) MARCEL GALLANT & DENISE THERIAULT
DOC. 35804138
REG. DATE: 2016-0330
LOT 80-2, PLAN 12986

PURPOSE OF PLAN:

- TO CREATE LOT 21-1 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
- TO CREATE LOT 21-2 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS
- TO CREATE PUBLIC UTILITY EASEMENT SHOWN PURSUANT TO SECTION 5, DESIGNATED EASEMENT REGULATION 84-217, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.



50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 200
MONCTON, NB
(506) 875 1743



TENTATIVE AMENDING SUBDIVISION PLAN

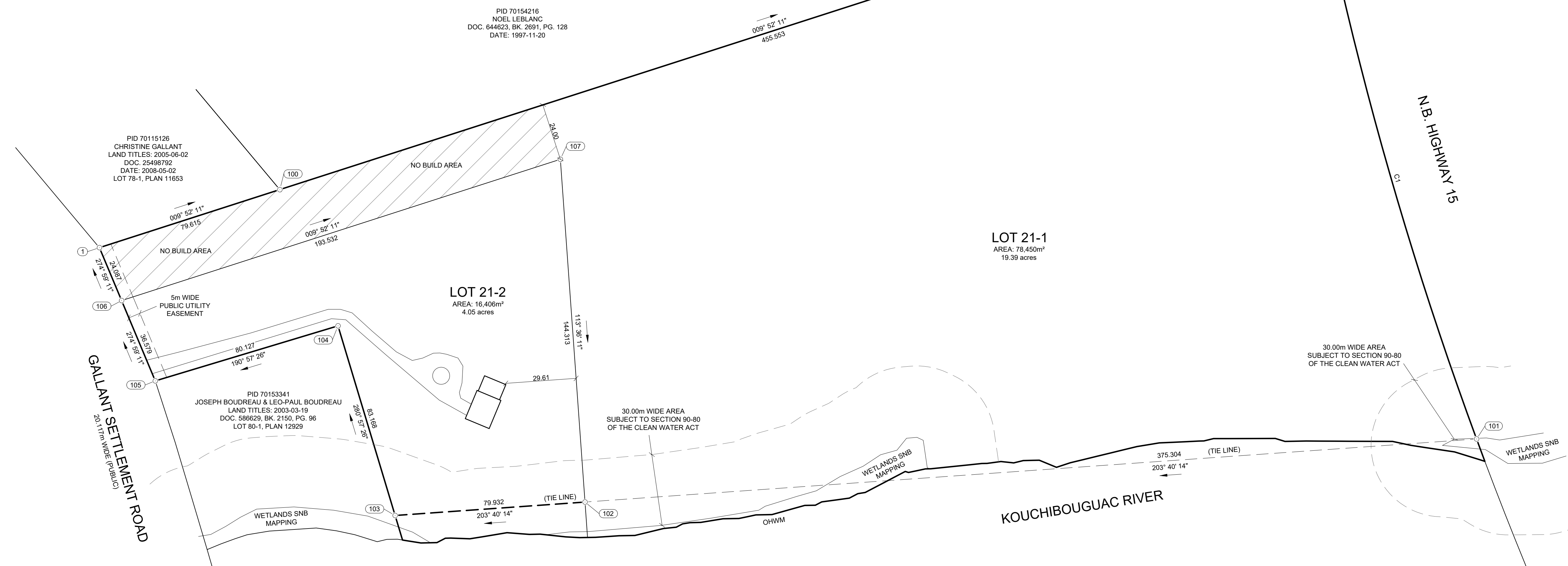
OCTAVE LEBLANC
SUBDIVISION

AMENDING PLAN 12986

NORTH SIDE OF GALLANT SETTLEMENT ROAD
CORMIER-VILLAGE
PARISH OF SHEDIAK
COUNTY WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



REV	Revision	Date	Job No.
0	1	November 2, 2021	21195
		File: 21195SD	Initials: SPK/JTG



OWNER'S STATEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE) AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY(IES) BEING SUBDIVIDED HERON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

MARCEL GALLANT

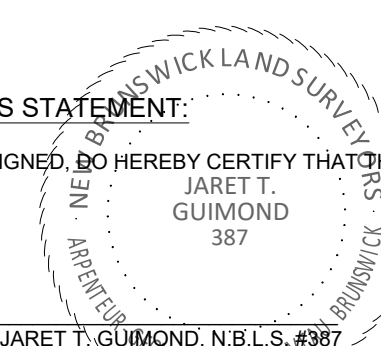
DENISE THERIAULT

UTILITY NOTE:

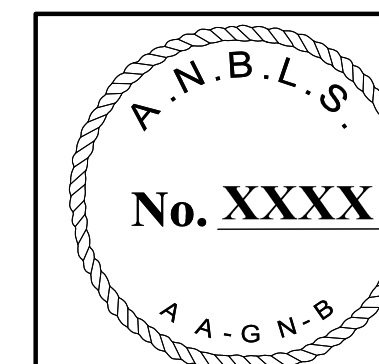
PURSUANT TO SECTIONS OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 84-217, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATIONS INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

SURVEYOR'S STATEMENT:

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT.



SURVEYED BY JARET T. GUIMOND, N.B.L.S., #387



COPYRIGHT PROTECTED

J-2 TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: NOVEMBER 3, 2021

Subdivision Name: OCTAVE LEBLANC SUBDIVISION

Parish: SHEDIAC County: WESTMORLAND D.O.T. Map Sheet No:

Purpose of Plan: TO CREATE LOTS 21-1 AND 21-2

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)	Locals & Collectors Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Access 1 Description:				Access 2 Description:				
		Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/>				Private Entrance <input type="checkbox"/>				
		Subdivision Access: Public <input type="checkbox"/> Private <input checked="" type="checkbox"/>				Subdivision Access: Public <input type="checkbox"/> Private <input type="checkbox"/>				
		Easting/Northing 2665257/7468091				Easting/Northing				
		Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/>				Sight Distance: Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/>				
			Stopping	Intersection	Stopping	Intersection	L	R	L	R
50	65	115								
60	85	135	>85	55	>135	55				
70	110	160								
80	140	180								
90	170	200								
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: Lot 21-1 - The sight distance to the right is only 55 meters to the intersection
The left sight distance meets the requirement for stopping and intersection sight distances.
Lot 21-2 - Has an existing driveway and meets stopping sight distance.

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:
Estimated maximum grade on Property: 5 %
Comments:

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

Intersecting Road Name or Number: GALLANT SETTLEMENT ROAD
Description of Intersecting Road Condition: PAVED IN GOOD CONDITON

Status: Designated Not Designated Private Other

Comments: _____