


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

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

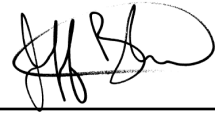
**File number / Numéro du fichier** 21-461

**From / De :**



\_\_\_\_\_  
Dylan Geldart  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



\_\_\_\_\_  
Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

David Emery Dunnett Daigle Surveys

**Landowner / Propriétaire :**

David Emery Dunnett

**Proposal / Demande :**

1) Variance to reduce the required width of a lot on a tentative subdivision plan. // Dérogation pour réduire la largeur requise d'un lot sur un plan de lotissement provisoire.

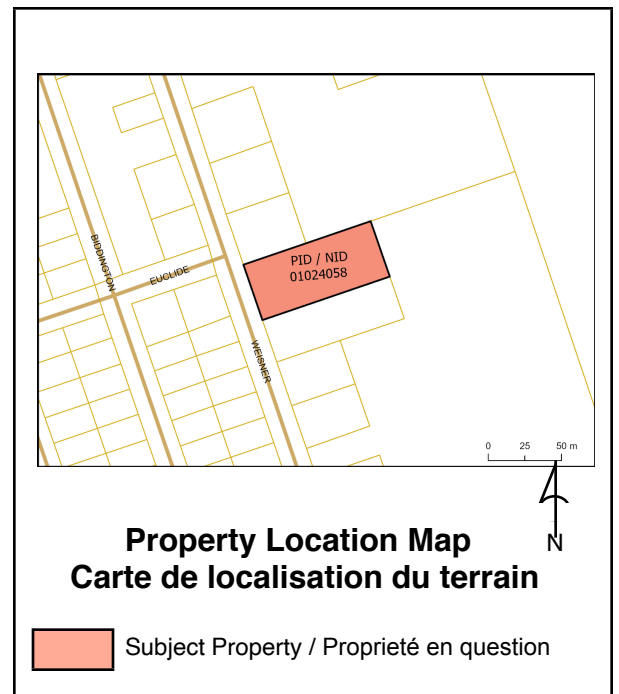
Proposed width // *largeur proposée* = 36.335 meters

Required width // *largeur requise* = 54 meters

2) Variance to reduce the required area of a lot on a tentative subdivision plan. // Dérogation pour réduire la superficie requise d'un lot sur un plan de lotissement provisoire.

Proposed area // *Surface proposée* = 3,322 square meters

Required area // *Surface requise* = 4,000 square meters



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01024058

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3,657 square meters

**Location / Endroit :**

Weisner Road, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Residential // *Résidentielle*

**Zoning / Zonage :**

R2 & A

**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 and residential lands // *Usage des environs: Vacant et résidentielle*

Surrounding Zoning: Multiple-Unit Residential (R2) and Agricultural (A) // *Zonage des environs: Résidentielle multifamiliale (R2) et Agricoles (A)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None // *Aucun*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*chemin Weisner 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**

#### **Proposals // Propositions**

**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.*

**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**

#### **Proposals // Propositions**

**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.*

**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**

**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

On March 15th, a tentative subdivision plan was submitted by Daigle Surveys on Weisner Road in the L. S.D of Moncton. The purpose of the application was to adjust the lot lines between two neighboring properties - neither of which meet the minimum size and width requirements established by the Provincial Subdivision Regulation or the Rural Plan. In such cases, a review by the Planning Review and Adjustment Committee is required when the conditions of an existing lot are further reduced beyond the minimum requirements of the regulation. // *Le 15 mars, un plan de lotissement provisoire a été soumis par Daigle Surveys sur le chemin Weisner dans le DSL de Moncton. La demande visait à ajuster les limites du lot entre deux propriétés voisines, dont aucune ne répond aux exigences minimales de taille et de largeur établies par le règlement provincial sur le lotissement ou le plan rural. Dans ce cas, un examen par le Comité de révision et de modification de la planification est nécessaire lorsque les conditions d'un lot existant sont réduites au-delà des exigences minimales du règlement.*

If the lot line adjustment is granted as proposed, the area and width of PID 01024041 would increase and is, therefore, outside the scope of today's variances. Instead, today's application is concerned with PID 01024058 as the proposal would effectively reduce the undersized lot from 3,657 square meters to 3,322 square meters and decrease the lot width by 3.658 meters. // *Si le rajustement de la ligne de lot est accordé tel que proposé, la superficie et la largeur du PID 01024041 augmenteront et sont, par conséquent, en dehors de la portée des dérogations d'aujourd'hui. La demande d'aujourd'hui concerne plutôt le PID 01024058, car la proposition réduirait effectivement le lot sous-dimensionné de 3 657 mètres carrés à 3 322 mètres carrés et diminuerait la largeur du lot de 3 658 mètres.*

As such, the applicant is requesting the following variances: // *À ce titre, le demandeur sollicite les dérogations suivantes :*

1) Variance to reduce the width of a lot from 39.993 meters to 36.335 meters; and // *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 39 993 mètres à 36 335 mètres; et*

2) Variance to reduce the area of a lot from 3,657 square meters to 3,322 square meters. // *Dérogation pour réduire la superficie d'un lot de 3 657 mètres carrés à 3 322 mètres carrés.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: // *La Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants aux fins de l'évaluation d'une demande de dérogation :*

### **1. Is it reasonable? // *Est-elle raisonnable?***

The minimum dimensions for lots without municipal water and sewer services are as follows: a width of 54 meters, a depth of 38 meters, and an area of at least 4,000 square meters. The purpose of these minimum dimensions are meant to control the lots area and shape, as well as to provide enough space for its intended use and on-site services (well and septic system). // *Les dimensions minimales des terrains sans services municipaux d'eau et d'égout sont les suivantes : une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés. Ces dimensions minimales ont pour but de contrôler la superficie et la forme des lots, et de fournir suffisamment d'espace pour l'utilisation prévue et les services sur place (puits et installation septique).*

Lots smaller than the required 4,000 square meters may be used as a dwelling site, if the owner can prove that adequate sanitary services can be provided. Considering that there is an existing dwelling and septic system on the property, and that they are far enough from the neighboring property, the use and on-site services will not be affected by reducing the size of the lot. With this in mind, Staff is confident that the lot can continue to be used for its intended purpose. // *Les terrains d'une superficie inférieure aux 4 000 mètres carrés requis peuvent être utilisés comme site d'habitation, si le propriétaire peut prouver que des services sanitaires adéquats peuvent être fournis. Considérant qu'il y a une habitation et une installation septique existantes sur la propriété, et qu'elles sont suffisamment éloignées de la propriété voisine, l'usage et les services sur place ne seront pas affectés par la réduction de la superficie du lot. Compte tenu de ces éléments, le personnel est convaincu que le lot peut continuer à être utilisé aux fins prévues.*

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

Under normal circumstances, reducing the required width and area of a lot is undesirable. However, considering that both lots are already developed and that the proposal is simply reconfiguring an existing

property line between the two undersized properties, Staff supports the variances requested for the following reasons: // *Dans des circonstances normales, il n'est pas souhaitable de réduire la largeur et la superficie requises d'un lot. Toutefois, compte tenu du fait que les deux lots sont déjà aménagés et que la proposition consiste simplement à reconfigurer une limite de propriété existante entre les deux propriétés sous-dimensionnées, le personnel appuie les dérogations demandées pour les raisons suivantes :*

-Both properties are undersized and do not meet the minimum lot dimensions imposed by the Provincial Subdivision Regulation and Rural Plan.; // *Les deux propriétés sont sous-dimensionnées et ne respectent pas les dimensions minimales des lots imposées par le règlement provincial sur le lotissement et le plan rural;*

-The requested variances are minor in nature. // *Les dérogations demandées sont de nature mineure.*

-PID 01024041 would be enlarged from 2,787 square meters to 3,121.49 square meters and gain 3.657 meters in lot width; bringing the lot closer to the minimum requirements established by the regulations (a width of 54 meters and an area of at least 4,000 square meters).; // *Le PID 01024041 passerait de 2 787 mètres carrés à 3 121,49 mètres carrés et gagnerait 3 657 mètres de largeur de lot, ce qui rapprocherait le lot des exigences minimales établies par la réglementation (une largeur de 54 mètres et une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés);*

-The proposed lot line adjustment would effectively reduce the size of PID 01024058; however, it would maintain its status as an undersized lot.; / *La modification proposée de la ligne de lot réduirait effectivement la taille du PID 01024058; toutefois, elle maintiendrait son statut de lot sous-dimensionné;*

-Both properties would continue to maintain the side yard setbacks for all main buildings and accessory structures.; // *Les deux propriétés continueraient à maintenir les marges de recul des cours latérales pour tous les bâtiments principaux et les structures accessoires;*

-Each lot is serviced by an existing private well and septic system.; // *Chaque lot est desservi par un puits privé existant et un système septique;*

-Each lot fronts a publicly maintained road.; and // *Chaque lot fait face à une route entretenue par le public; et*

-Granting this variance will not change the overall character of the neighborhood. // *Accorder cette dérogation ne changera pas le caractère général du quartier.*

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

The rural plan intends to allow residential development and subdivisions in regions with the proper infrastructures for the uses intended. The submitted subdivision plan demonstrates that both properties will continue to provide on-site services. In this spirit, Staff is of the opinion that the intent of the Rural Plan is met. // *Le plan rural vise à permettre le développement résidentiel et les lotissements dans les régions disposant des infrastructures appropriées pour les utilisations prévues. Le plan de lotissement soumis démontre que les deux propriétés continueront à fournir des services sur place. Dans cet esprit, le personnel est d'avis que l'intention du plan rural est respectée.*

### **Public Notice / Avis public**

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on April 14th // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné sur le 14 avril.*

No comments have been received at the time of writing this report. // *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

### **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**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variances: // *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et d'adaptation de la planification du Sud-Est approuve les dérogations :*

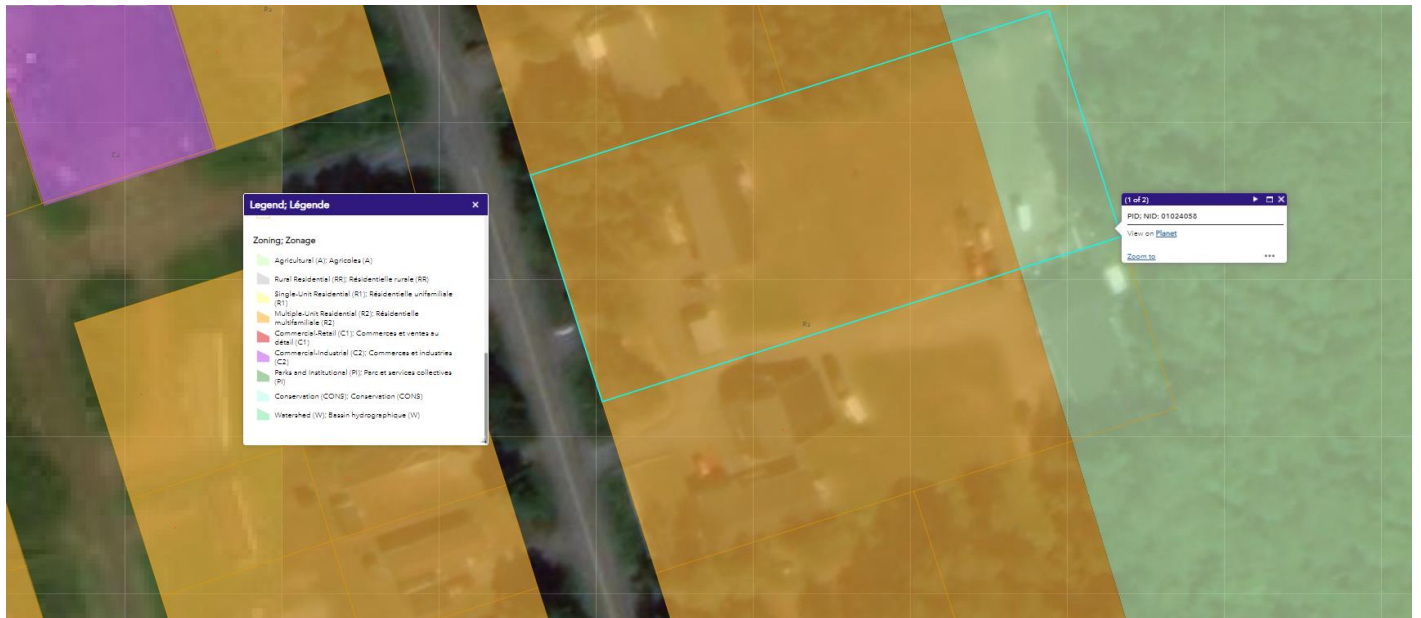
1. To reduce the width of a lot from 39.993 meters to 36.335 meters; and // *Pour réduire la largeur d'un lot de 39 993 mètres à 36 335 mètres; et*

2. To reduce the area of a lot from 3,657 square meters to 3,322 square meters. // *Pour réduire la superficie d'un lot de 3 657 mètres carrés à 3 322 mètres carrés.*

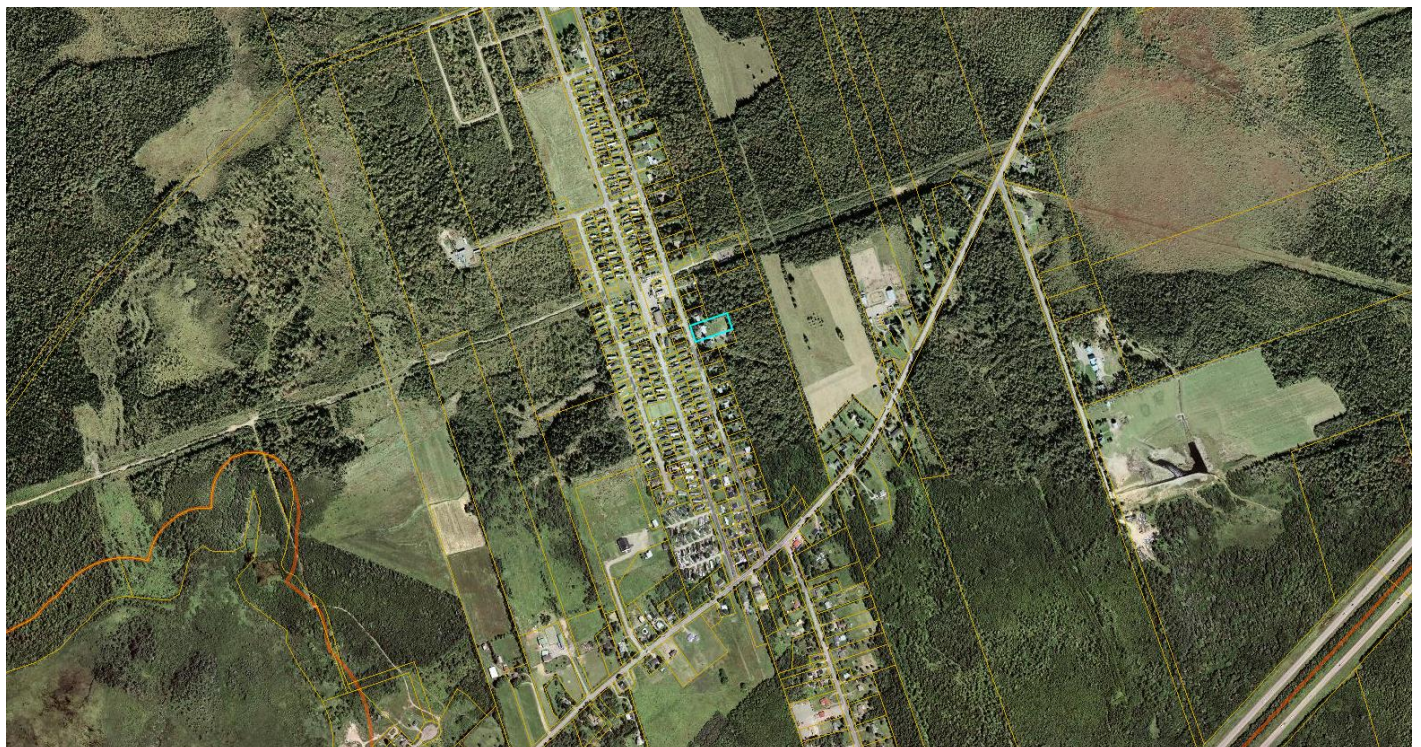
Because the variances requested are minor in nature given the scale of the variances and are in general conformity with the regulation as the requests are meant to accommodate existing conditions. // *Parce que les dérogations demandées sont de nature mineure, compte tenu de l'ampleur des dérogations, et qu'elles sont en général conformes au règlement, puisque les demandes visent à tenir compte des conditions existantes.*

**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.

**Zoning Map / Carte de Zonage**



**Aerial Map / Carte Aérienne**



**Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2**



**Subdivision Plan / Plan de Lotissement**

N.B. GRID COORDINATE VALUES NAD83 (CSRS)				PLANNING DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL STAMP	REGISTRY OFFICE APPROVAL STAMP	KEY PLAN
POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION			
10	284099.324	746298.485	CP			
11	284097.510	746301.175	SMPT			
12	284098.308	746297.808	SMPT			
13	284098.435	746297.348	SMPT			
14	284099.392	746294.520	SMPT			
15	2840912.806	746291.820	CP			
16	284090.010	746294.699	SMPT			
17	284090.822	746292.118	SMPT			
19372	284099.083	746291.460	IRON			
28156	284090.997	746297.108	IRON			

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

PD 00947572  
LOT 71-2  
PLAN 7348

PD 70011358  
LOT 85-1  
PLAN 14869

PD 70011341  
PETER ROBERT LUTER  
TRANSFER 20060836

PD 01024058  
AMANDA DEBORAH DUNNETT  
COLIN EDWARD DUNNETT  
TRANSFER 38845146  
LOT 71-1  
PLAN 7348  
&  
PARCEL B  
PLAN 12207  
REMAINING AREA=3322m<sup>2</sup>

REMANENT OF  
PD 01024058  
AMANDA DEBORAH DUNNETT  
COLIN EDWARD DUNNETT  
TRANSFER 38845146  
LOT 71-1  
PLAN 7348  
&  
PARCEL B  
PLAN 12207  
REMAINING AREA=3322m<sup>2</sup>

**TENTATIVE  
PARCEL 21-A  
AREA=334m<sup>2</sup>**

PD 01024041  
DAVID EMERY DUNNETT  
DEED 488787/1319/318  
LOT 10  
PLAN 7043  
&  
PARCEL A  
PLAN 12207  
AREA=2787m<sup>2</sup>

PD 01024033  
LOT 9  
PLAN 7043

WEISNER ROAD  
20.117m WIDE

HOUSE CIVIC 56  
HOUSE CIVIC 53  
GARAGE  
SHED  
CRUSHED-STONE DRIVEWAY  
ASPHALT DRIVEWAY  
ASPHALT DRIVEWAY  
DECK  
LAWN

71°03'11" 91.440  
25°10'31" 91.440  
161°02'11" 181.021  
161°02'11" 181.021  
25°10'31" 91.440  
71°03'11" 91.440

LEGEND  
STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMPT) ○  
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFT) ●  
IRON PIPE FOUND (IPF) ○  
IRON BAR FOUND (IBF) ○  
CALCULATED COORDINATE POINT (CP) ○  
TABULATED COORDINATE REFERENCE ○  
CENTRILINE --- SANITARY SEWER LINE ---  
DRAINAGE --- STORM SEWER LINE ---  
FENCE --- X --- WATER MAIN ---  
UTILITY LINE ---  
SQUARE METRES m<sup>2</sup>  
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR NELS  
NELS RESTRICTION NUMBER 8308  
ORDINARY HIGH WATER MARK OHWM  
PARCEL IDENTIFIER NUMBER PID  
SERVICE NEW BRUNSWICK CNS  
INSTRUMENT / VOLUME / PAGE (CALLED FOR IN DEED) 123456/1234/123  
BENCHMARK OR ADJUSTED POINT FOR IN DEED (DEED) BENCH  
CURVE C-1 SPOT ELEVATION (m) x  
POINT OF CURVE PC MANHOLE SANITARY ○  
POINT OF TANGENT PT MANHOLE STORM ○  
RADIUS POINT RP CATCHERMAN ○  
LAND DECT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS: ---  
UTILITY POLE ○ WATER MAIN ○  
TAG NUMBER (CNS) MANHOLE CHAMBER ○  
HECTARE HA FIRE HYDRANT ○

NOTES:  
1. ALL METERS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK (NAD83(CSRS)), REFERRED TO AS INSTRUMENT 10173 & 20155(NPND).  
2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.00001.  
3. THE DOCUMENT NUMBERED TO THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.  
4. ALL METERS ARE REFERRED TO THE METRIC AND SI SYSTEMS OF UNITS.  
5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE EXISTENCE AND VALIDITY OF REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER.  
6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COORDINATES SET OUT IN THE DOCUMENTS, NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/OR UTILITIES, PERMANENT OR TEMPORARY.

SUBJECT OF PLAN:  
1. TO AMEND LOT 71-1 ON PLAN 7348, REV'D 10/15/71,  
2. TO AMEND PARCEL B ON PLAN 12207, REV'D 02/03/78,  
3. TO CREATE PARCEL 21-A FROM PD 01024058  
(AMANDA DEBORAH DUNNETT AND COLIN EDWARD DUNNETT, TRANSFER 38845146, LOT 71-1, PLAN 7348 & PARCEL B, PLAN 12207) TO BE ADDED TO AND FORM PART OF PD 01024041 (DAVID EMERY DUNNETT, DEED 488787/1319/318, LOT 10, PLAN 7043 & PARCEL A, PLAN 12207).

AMENDING SUBDIVISION PLAN  
**AMANDA DEBORAH DUNNETT & COLIN EDWARD DUNNETT SUBDIVISION**  
AMENDING SUBDIVISION PLANS 7348 AND 12207  
LOCATED ON THE EAST SIDE OF WEISNER ROAD  
LAKÉVILLE  
PARISH OF MONCTON  
COUNTY OF WESTMIDLAND  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE - METRES 1:300  
DRAWN BY: TR CHECKED BY: ND

SURVEYOR'S STATEMENT  
I, WARREN E. DAIGLE N.B.L.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND BELIEF THIS PLAN CORRECTLY REPRESENTS ANY RESEARCH, FIELD WORK AND COMPUTATIONS UNDERTAKEN FOR THIS PROJECT.  
DATE: MARCH 13, 2021  
**TENTATIVE**  
WARREN E. DAIGLE N.B.L.S.  
N.B.L.S.

SURVEYED BY: WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 308  
FIELD SURVEY COMPLETED: MARCH 1, 2021

**DAIGLE SURVEYS**  
109 CENTREVILLE ROAD, WITFORDVILLE, NB E1B 1T0  
TELEPHONE (506) 367-4077 FAX (506) 367-9228

PROPERTY INFORMATION  
TRANSFER TO  
AMANDA DEBORAH DUNNETT  
COLIN EDWARD DUNNETT  
REGISTERED: MARCH 1, 2019  
INSTRUMENT: 38845146  
PD 01024058  
LOT 71-1  
PLAN 7348  
&  
PARCEL B  
PLAN 12207

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.  
AMANDA DEBORAH DUNNETT (PID 01024058)  
COLIN EDWARD DUNNETT (PID 01024058)

PURCHASER'S AGREEMENT  
WE, THE UNDERSIGNED, UNDERSTANDING THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOT CREATED BY THIS PLAN AND INCLUDING PARCEL 21-A, SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION, AND WILL REQUIRE ADDITIONAL DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL.  
DAVID EMERY DUNNETT (PID 01024041)

AN. B. L. S.  
No. AAAAAA  
A-G N-B  
COPYRIGHT PROTECTED

JOB No.: 19882 MAP: 14U-79

**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 **2 / 2**