

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, February 23, 2022 / Le mercredi 23 février, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 22-0126

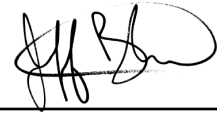
**From / De :**



Justin Grift

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

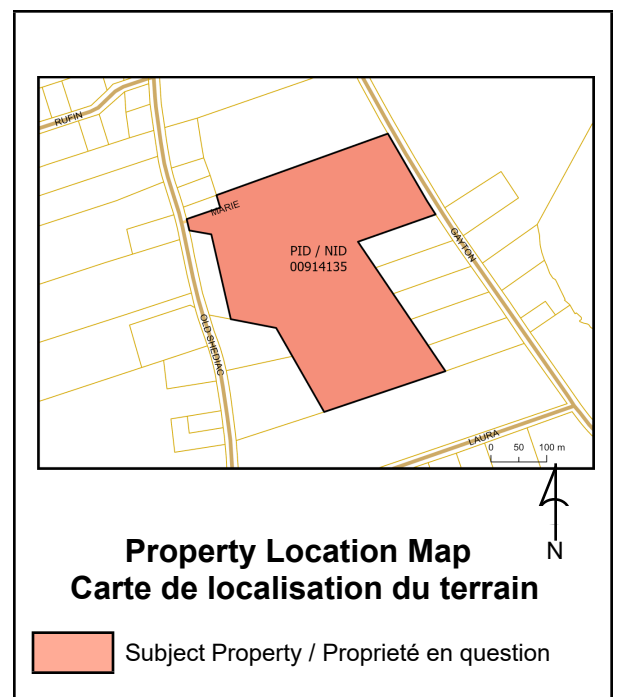
Daigle Surveys

**Landowner / Propriétaire :**

Denise Bourgeois

**Proposal / Demande :**

Subdivision variance to reduce the minimum lot width from 54 metres to 20 metres / *Dérogation pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 20 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00914135

**Lot Size / Grandeur du lot:** 12.6 hectares

**Location / Endroit :**

20 rue Marie, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**Current Use / Usage présent :**

Residential / *Résidentielle*

**Zoning / Zonage :**

Rural residential & resource development / *Résidentielle rurale & Développement des ressources*

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

**Surrounding Use:** Residential and industrial / *Usage des environs : résidentiel et industriel (usine de bois).*

**Surrounding Zoning:** Rural residential, resource development, industrial **Zonage:** Industriel, résidentielle rurale, développement des ressources

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *Aucun*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Old Shediac Road

## **Policies / Politiques**

### **Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook***

#### **1.1 RESIDENTIAL SECTOR / *SECTEUR RÉSIDENTIEL***

##### **Policies / *Principes***

**1.1.1** It is Council's policy to encourage new residential development within the residential areas and the center of the village. / *1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village.*

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

##### **Village of Memramcook Subdivision By-Law / *Arrêté de lotissement du Village de Memramcook***

#### **6. Lots, blocks and other parcels / *Lots, îlots et autres parcelles***

**6.2** Lot sizes are set by the Rural Plan of the Village of Memramcook / *Les dimensions des lots sont fixées par le Plan rural du Village de Memramcook*

##### **Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook***

**10.2(5)** A lot serviced by a private wastewater system must be approved or exempted by the Minister of Health or Environment and must have / *Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir*

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

**i)** a minimum width of 54 meters abutting a public street; / *une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique;*

**ii)** a minimum depth of 38 meters; and / *une profondeur minimale de 38 mètres; et*

**iii)** a minimum area of 4,000 square meters; / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

##### **Internal Consultation & External Consultation / *Consultations internes et externes***

The staff of the Village of Memramcook was consulted / *Le personnel du Village de Memramcook a été consulté.*

## **Discussion**

A subdivision plan prepared by Daigle Surveys was submitted on January 11th, 2021, by Denise Bourgeois and pertains to the property bearing PID 00914135 in the Village of Memramcook. The plan proposes creating 3 new lots for residential building purposes fronting on Gayton Road. A variance request and review by the Planning Review and Adjustment Committee is necessary as the remnant lot has only 20 metres fronting on Old Shediac Road, and not the required width of 54 metres. / *Un plan de lotissement préparé par Daigle Surveys a été soumis le 11 janvier 2022 par Denise Bourgeois pour la propriété portant le NID 00914135 dans le Village de Memramcook. Le plan propose 3 nouveaux lots*

*résidentiels donnant sur la Gayton Road. Une demande de dérogation et examen par le Comité de révision de la planification est nécessaire, car le lot reliquat ne répond pas à l'exigence minimale de 54 mètres de largeur requise pour un nouveau lot et est seulement 20 mètre de largeur.*

Upon application for the variance, the applicant was made aware that if approved, the remnant lot could not be subdivided any further until a public road was created and additional road frontage was provided. The applicant agreed and shared there was no immediate plans to continue to subdivide. / *Lors de la demande pour la dérogation le requérant a été mis au courant que le lot reliquat ne pourrait pas être subdivisé de nouveau avant qu'une rue publique soit créé. Le requérant a compris et a partagé qu'il n'y a pas de plans immédiats à subdiviser de plus.*

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

The intent of having minimum lot dimensions is to ensure a sufficient amount of space for water and sewer services and provide enough space for its intended use. Considering the remnant lot opens towards the back and would have over 10.7 hectares, Staff believes there is sufficient amount of area to accommodate water and sewer services. / *L'intention d'avoir des dimensions minimales pour un lot est afin d'assurer assez d'espace pour les services d'eau et d'égouts, et pour son usage prévu. Étant donné que le lot reliquat s'ouvre en arrière et aura plus que 10,7 hectares en superficie, le personnel croit qu'il existe assez de superficie pour les services d'eau et d'égouts.*

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

The existing 20-metre road frontage along Old Shediac Road is an existing private non-maintained road (rue Marie) and could be developed into a public road extending into the remnant lot. With the amount of area left for the remnant, there would be sufficient space to extend the current access from Old Shediac Road into the bottom portion of the lot (towards rue Laura) to create additional residential lots and potentially create a second access onto Old Shediac Road. Therefore, Staff believes the proposed subdivision with a remnant having 20-metres fronting onto Old Shediac Road, does not compromise the future development of the area and could lead to more residential development. / *La façade existante du chemin de 20 mètres au long du chemin Old Shediac Road est un chemin privé existant non entretenu (rue Marie) et peut être développé en chemin public s'étendant dans le lot reliquat. Étant donné la superficie restante du reliquat, il aura assez d'espace de s'étendre le présent accès à partir du chemin Old Shediac Road à la partie au fond du lot (vers la rue Laura) pour créer d'autres lots résidentiels et de peut être créer un autre accès sur le chemin Old Shediac Road. Donc, le personnel croit que le lotissement proposé avec un reliquat de 20 mètres de façade sur le chemin Old Shediac Road ne compromet pas le développement futur de la région et peut mener à d'autres aménagements résidentiels.*

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

The Rural Plan intends to allow residential development and subdivisions in regions where there is suitable infrastructure and space for the uses intended. Considering the subdivision plan is looking to create three additional residential lots and the remnant is large enough to accommodate an on-site septic system without compromising future development, Staff is confident the variance request maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / *Le plan rural à l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et des lotissements où il existe de l'infrastructure suffisant et d'espace pour les usages prévus. Étant donné que les nouveaux lots et les lots restants sont larges assez pour avoir des systèmes septiques sur place, et qu'ils ont assez de visibilité du chemin pour les entrées privées, le personnel est d'avis que la dérogation demandée maintient l'intention générale et l'objectif du plan rural.*

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

On February 9th, a public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property. / *Le 9 février, un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu lors 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 approve the variance to reduce the required lot width of the remnant lot from 54m to 20m as indicated on the Denise Bourgeois & Ronald Bourgeois Subdivision plan prepared by Daigle Surveys with job number 15527-3, as the plan maintains the general intent of the Rural Plan / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-Est accepte la dérogation pour réduire la largeur du lot relict de 54 m à 20 m tel démontré sur le plan Denise Bourgeois & Ronald Bourgeois Subdivision préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 15527-3, car le lot suit l'intention générale de l'arrêté no. 38, le Plan Rural de Memramcook.*

**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.*

N.B. GRID COORDINATE VALUES - NAD83 (CSRS)	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION
2	2630553.206	7456292.787	MON(CAN-NET)GPS
15	2649137.685	7449803.557	PLAN
18	2649277.103	7449852.538	PLAN
19	2651131.768	7451054.444	RP
20	2649105.714	7449850.754	SMSET
21	2649073.743	7449897.950	SMSET
22	2649042.055	7449944.729	SMSET
23	2649190.177	7449898.690	SMSET
24	2649218.957	7449948.969	SMSET
25	2649247.751	7449900.649	SMSET
26	2649255.868	7449887.226	CP
27	2649274.935	7449855.890	CP
28	2653176.543	7452272.932	RP
28155	2628800.997	7456492.126	MONICTON (HPN)

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.

CURVE	RP	LENGTH	RADIUS	CHORD	AZIMUTH
C1	19	56.144	2210.059	56.142	146°19'38"
C2	19	3.992	2210.059	3.992	147°06'24"
C3	28	15.696	4589.476	15.696	148°46'40"
C4	28	56.239	4589.476	56.239	149°13'36"
C5	28	57.451	4589.476	57.450	149°56'11"

PID 01003417  
D & R CUSTOM CEDAR INC.  
TRANSFER 20228764

**LOT 22-3**  
AREA=8660m<sup>2</sup>

**LOT 22-2**  
AREA=8388m<sup>2</sup>  
**TENTATIVE**

**LOT 22-1**  
AREA=8218m<sup>2</sup>

REMNANT OF  
PID 00914135  
DENISE BOURGEOIS  
RONALD BOURGEOIS  
TRANSFER 15183016

REMNANT HAS 21m±  
FRONTAGE ON OLD SHEDIAC ROAD

NOTE: REMNANT HAS 21m±  
FRONTAGE ON OLD SHEDIAC ROAD

PID 70671201  
JOSEPH ANDRE SURETTE  
MARIE CARMELLE SURETTE  
TRANSFER 41966426  
LOT 21-2  
PLAN 41760886

PID 70661533  
JOSEPH MICHAEL ARSENAULT  
KATHERINE FRANCES  
ARSENAULT  
TRANSFER 40750557  
LOT 20-1  
PLAN 40658941

OWNER'S STATEMENT  
WE, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBMITTED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

PROPERTY INFORMATION  
TRANSFER TO  
DENISE BOURGEOIS  
RONALD BOURGEOIS  
REGISTERED: OCTOBER 11, 2002  
INSTRUMENT: 15183016

PID 00914135

DENISE BOURGEOIS (PID 00914135)

RONALD BOURGEOIS (PID 00914135)

PLANNING DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL STAMP

REGISTRY OFFICE APPROVAL STAMP



**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
  - UTILITY LINE
  - SANITARY SEWER LINE
  - STORM SEWER MAIN
  - WATER MAIN
  - SQUARE METRES m<sup>2</sup>
  - NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
  - NBLS REGISTRATION NUMBER
  - ORDINARY HIGH WATER MARK
  - PARCEL IDENTIFIER NUMBER
  - SERVICE NEW BRUNSWICK
  - INSTRUMENT / VOLUME / PAGE
  - DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
  - CURVE
  - C-1
  - SPOT ELEVATION (m)
  - POINT OF TANGENT
  - POINT OF CURVE
  - RADIUS POINT
  - LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
  - LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
  - UTILITY POLE
  - CIVIC NUMBER
  - HECTARE
  - ha
  - WATER VALVE
  - VALVE CHAMBER
  - FIRE HYDRANT

- NOTES:**
- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK.
  - CSRS POINTS REFERRED TO IN THIS PLAN ARE MON(CAN-NET)GPS & 28155(HPN).
  - THE SCALE FACTOR USED IS EQUIVALENT TO THAT OF 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 DEVELOPMENT REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEPARTMENT OF REGIONAL DEVELOPMENT.
  - 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:**  
1. TO CREATE LOTS 22-1 THROUGH 22-3 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.

**SUBDIVISION PLAN**  
**DENISE BOURGEOIS & RONALD BOURGEOIS SUBDIVISION**

LOCATED ON THE WEST SIDE OF  
GAYTON ROAD  
VILLAGE OF MEMRAMCOOK  
PARISH OF DORCHESTER  
COUNTY OF WESTMORLAND  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



DRAWN BY: TR  
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: FEBRUARY 7, 2022  
WARREN E. DAIGLE  
**TENTATIVE**  
N.B.L.S.  
N.B.L.S.

SURVEYED BY: WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 306  
FIELD SURVEY COMPLETED: OCTOBER 27, 2021

**DAIGLE SURVEYS**  
1090 COVERDALE ROAD, RIVERVIEW, NB E1B 1G6  
TELEPHONE: (506) 387-4073 FAX: (506) 387-7926

AN.B.L.S.  
No. 000000  
A-A-G  
B-N  
COPYRIGHT PROTECTED

