

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 25, 2022 / Le mercredi 25 mai, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 22-0882

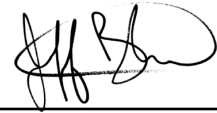
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Jacqueline Dollard

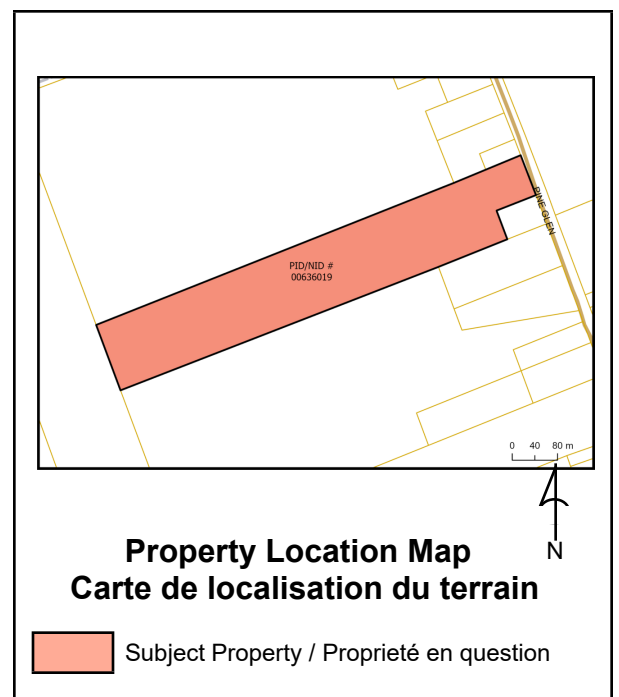
Landowner / Propriétaire :

Robert Wilson

Proposal / Demande :

- To reduce the minimum width of a lot from 54 metres to 50 metres / *Pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 50 mètres*

- To reduce the minimum width of the remnant lot from 54 metres to 24 metres / *Pour réduire la largeur minimale du lot reliquat de 54 mètres à 24 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00636019

Lot Size / Grandeur du lot: 9.71 Ha.

Location / Endroit :

Pine Glen Road, LSD Coverdale

Current Use / Usage présent :

Residential

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 Use / Usage des environs : Residential, agricultural/ *Résidentiel, agricoles*

Surrounding Zoning / Zonage des environs : Multiple-Unit Residential / *Habitations à logements multiples* (R2), Agricultural / *Agriculture* (A)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pine Glen Road

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Residential Uses / Usages résidentiels

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 prepared by Daigle Surveys was submitted in March 2022 by Jacqueline Dollard for the property bearing PID 00636019 in the LSD of Coverdale. The plan proposes the lot, fronting onto Pine Glen Road, to be subdivided into 2 lots. Pine Glen is designated as a local road, and is publicly owned and maintained by the Department of Transportation and Infrastructure (DTI). A variance request and review by the Planning Review and Adjustment Committee is necessary as both proposed lots do not meet the 54-metre minimum width requirement for a new lot. / *Un plan de lotissement préparé par Daigle Surveys a été soumis en mars 2022 par Jacqueline Dollard pour la propriété portant le NID 00636019 dans le DSL de Coverdale. Le plan propose que le lot avec une façade sur le chemin Pine Glen soit loti en 2 lots. Le chemin Pine Glen est désigné un chemin local, et est appartenu et maintenu par le ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI). Une demande de dérogation et un examen par le Comité de révision de la planification du Sud-Est sont nécessaires, car les deux lots proposés ne répondent pas à l'exigence de la largeur minimale pour un nouveau lot.*

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 proposed **lot 22-1** already has a residential building with an existing septic tank and private well and has approximately 2 acres of area, staff is of the opinion the variance is reasonable as the existing accommodation respects the setback regulations and its intended use. Regarding the proposed **remnant lot**, Staff believes because the lot opens near the back to over 8 hectares of land there is sufficient amount of area to accommodate future water and sewer services. / *L'intention d'avoir des dimensions minimales pour des lots est afin d'assurer un montant suffisant d'espace pour l'eau et les services d'égouts et de fournir assez d'espace pour sa fin prévue. Étant donné que le lot proposé, le **lot 22-1**, a déjà un bâtiment résidentiel avec une fosse septique et un puits privé et a environ 2 acres de superficie, le personnel est d'avis que la dérogation est raisonnable, car le logement existant respecte les règlements de retrait et son usage prévu. Concernant le **lot reliquat**, le personnel croit qu'il a assez de superficie pour avoir des services futurs d'eau et d'égouts, car le lot s'ouvre vers l'arrière à plus de 8 hectares de terre.*

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

Staff believes the proposed subdivision plan does not compromise the future development of the lots. Along with the subdivision plan, the surveyor provided a sight distance report for the remnant lot confirming the visibility at its 24-metre-wide access on Pine Glen Road. The report indicates a visibility sufficient for a private entrance but also for the development of a future street. In addition, if the 24-metre access on the remnant lot were to become a future street, the lot with the existing residence would meet the minimum required width 54-metre as indicated in the Rural Plan. Therefore, it is desirable for the development of the lots to maximize the use as two separate lots, while leaving the option to develop a future street on the remnant. / *Le personnel croit que le plan de lotissement proposé ne compromet pas l'aménagement futur des lots. En même temps que le plan de lotissement, l'arpenteur a fourni un rapport de distance du site pour le lot reliquat et il a confirmé la visibilité à partir de son accès de 24 mètres sur le chemin Pine Glen. Le rapport indique qu'il existe une visibilité suffisante pour une*

entrée privée, mais aussi pour l'aménagement d'une rue future. Le lot avec la résidence existante répondra à la largeur minimale requise de 54 mètres comme indiqué dans le Plan rural. Donc, la demande est souhaitable pour l'aménagement des lots pour maximiser l'usage comme deux lots séparés en laissant l'option de créer une rue future sur le restant.

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 residential development and subdivisions in regions where there is suitable infrastructure and space for the uses intended. Considering the new and remnant lots are large enough to accommodate on-site septic systems and have sufficient visibility from the road for private entrances, Staff is confident the requested variance maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / *Le Plan rural a l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et des lotissements dans des régions où il existe l'infrastructure et de l'espace pour les usages prévus. Étant donné que les nouveaux lots et les lots reliquats sont assez larges pour avoir des systèmes septiques sur place et ont assez de visibilité à partir du chemin pour des entrées privées, le personnel est sûr que la demande de dérogation maintient l'intention générale et l'objectif du Plan rural.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on May 11, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le 11 mai 2022.*

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 recommends the Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variances: (1) to reduce the minimum lot width from 54 meters to 50 metres, (2) to reduce the minimum width of the remnant lot from 54 metres to 24 metres as indicated on the Robert A. Wilson ET UX Subdivision plan prepared by Daigle Surveys with job number 16133, subject to the following condition: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE les dérogations : (1) pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 50 mètres (2) de réduire la largeur minimale*

du lot reliquat de 54 mètres à 24 mètres comme indiqués sur le Plan de lotissement Robert A. Wilson ET UX préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail de 16 133, sous réserve de la condition suivante :

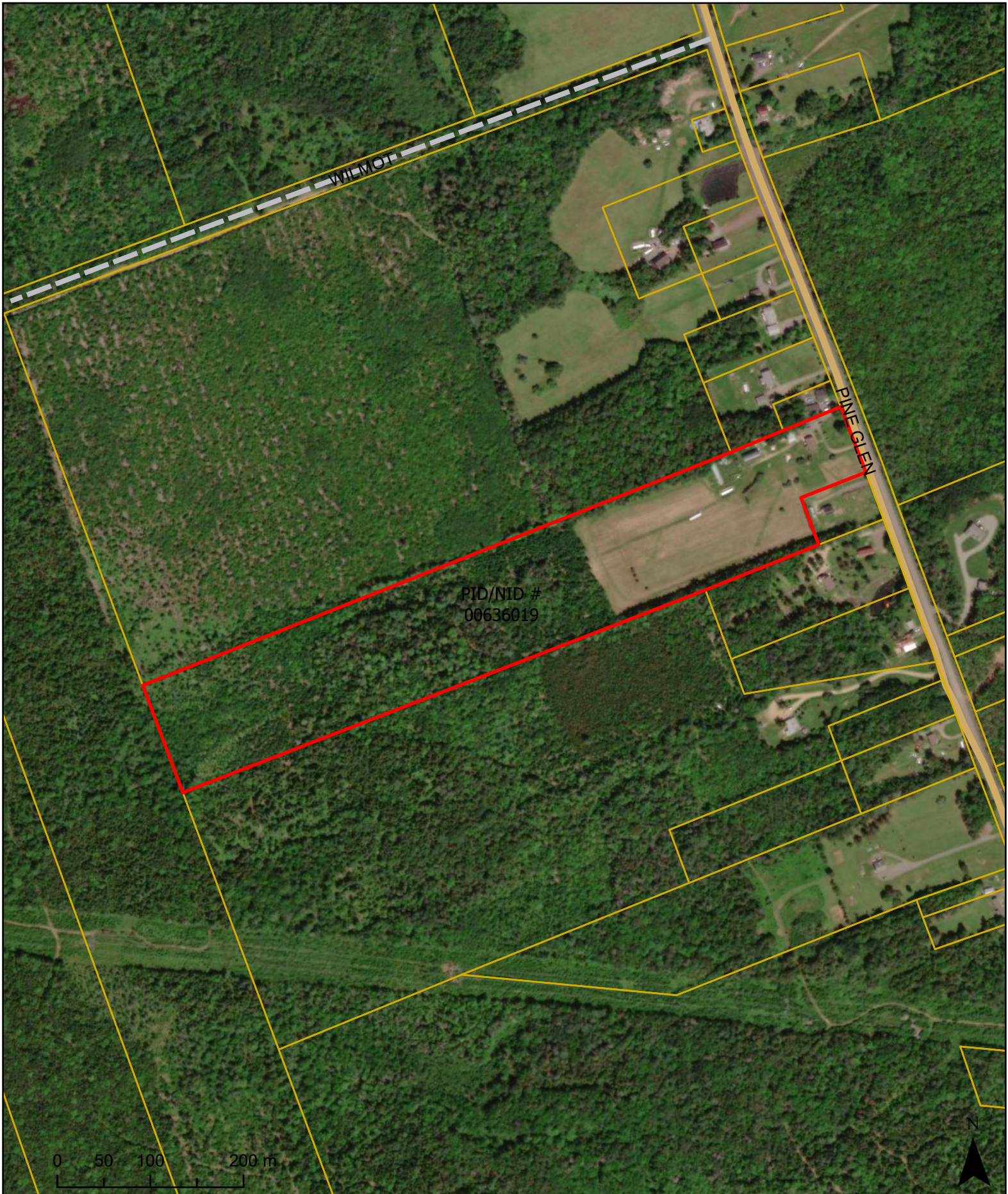
-The portion of the remnant lot having less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / La portion du lot reliquat ayant moins de 54 mètres sera identifiée comme zone de « non-construction »

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

1111 Pine Glen Road (PID/NID 00636019)

LSD of/de Coverdale

Date: 5/9/2022



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 TABLE					
CURVE	RP	LENGTH	RADIUS	CHORD	AZIMUTH
C1	33	51.241	3553.923	51.241	338°59'57"
C2	33	13.233	3553.923	13.233	339°31'08"

N.B. GRID COORDINATE VALUES NAD83 (CSRS)			
POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION
30	2635133.076	7446752.275	SMFD
31	2631824.995	7445453.441	RP
32	2635151.458	7446704.444	SMSSET
33	2635002.265	7446645.584	SMSSET
34	2634983.703	7446690.436	SMSSET
35	2635159.847	7446681.954	CP
36	2635090.183	7446654.469	CP
37	2635109.259	7446603.898	SMFD
38	2635156.093	7446692.050	CP
28155	2628801.021	7456492.105	MONCTON(HPN)

PID 05083001
RONALD CRAIG SMITH
JENNIFER LYNN STEEVES
DEED/TRANSFER 32501265
LOT 04-1, PLAN 18967142

PID 00638544
JAMES ROBERT WILSON
MELISSA ANN WILSON
DEED/TRANSFER 40235344

PID 00638551
TASHA LYNN PETERSON
DEED/TRANSFER 39942900
LOT C, PLAN 56579

REMNANT OF
PID 00636019
ROBERT A. WILSON
BEATRICE J. WILSON
DEED 62025/U-4/178

PID 05048780
KATHY LEE WEIR
LARRY GERALD WEIR
DEED/TRANSFER 41783730
LOT 89-1
PLAN 89-21

PID 05003389
DEBORAH ANN LEGGE
DEED/TRANSFER 29967909
LOT 71-2
PLAN 64258

PID 00637785
TAMMIE ROSE LEFURGEY
EMILY ROSE LEWERY
DEED/TRANSFER 40803554

REGISTRATION STAMP

PROPERTY INFORMATION

DEED TO
ROBERT A. WILSON
BEATRICE J. WILSON

REGISTERED: SEPTEMBER 25, 1972
INSTRUMENT: 62025
VOLUME: U-4
PAGE: 178

PID: 00636019

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.

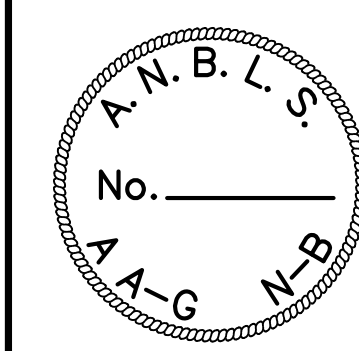
ROBERT A. WILSON (PID 00636019)

BEATRICE J. WILSON (PID 00636019)

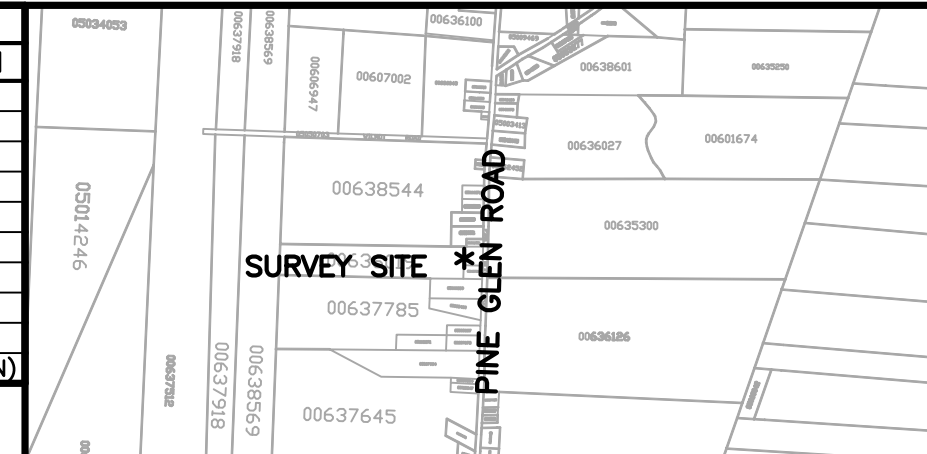
PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 2021-83 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA AND ROGERS COMMUNICATION INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL STAMP



COPYRIGHT PROTECTED



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
- SQUARE METRES
- NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
- NBLS REGISTRATION NUMBER #306
- ORDINARY HIGH WATER MARK
- PARCEL IDENTIFIER NUMBER
- SERVICE NEW BRUNSWICK
- INSTRUMENT / VOLUME / PAGE 123456/1234/123
- DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED (DEED)
- CURVE C-1 SPOT ELEVATION (m)
- POINT OF CURVE PC MANHOLE SANITARY
- POINT OF TANGENT PT MANHOLE STORM
- RADIUS POINT RP CATCHBASIN
- LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS:
- LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS:
- UTILITY POLE
- CIVIC NUMBER
- HECTARE
- SANITARY SEWER LINE
- STORM SEWER LINE
- WATER MAIN
- WATER VALVE
- VALVE CHAMBER
- FIRE HYDRANT

NOTES:

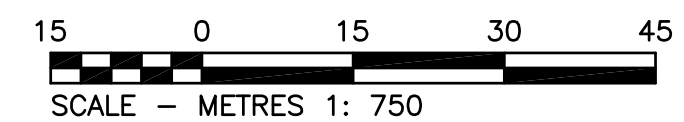
- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK, NAD83(CSRS), REFERENCED TO MONUMENT 28155 (HPN).
- THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000017
- THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- AZIMUTHS 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 LOT 22-1 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
- TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 2021-83, COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, SHOWN THIS:

SUBDIVISION PLAN
**ROBERT A. WILSON
ET UX SUBDIVISION**

LOCATED ON THE WEST SIDE OF
PINE GLEN ROAD
PINE GLEN
PARISH OF COVERDALE
COUNTY OF ALBERT
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



SCALE - METRES 1: 750

DRAWN BY: C. SAULNIER P.Tech 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: MARCH 25, 2022 **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: MARCH 10, 2022

