

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, April 26, 2023 / Le mercredi 26 avril, 2023

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 23-0205

**From / De**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

Matthew Major

**Landowner / Propriétaire :**

Matthew Major

**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:** 00916577

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.7ha

**Location / Endroit :**

1377 rue Principale, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**Current Use / Usage présent :**

Residential / *Résidentielle*

**Zoning / Zonage :**

RR

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

**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 :**

rue Principale

## **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 March 21, 2023, for Matthew Major and pertains to the property bearing PID 00916577 in the Village of Memramcook. The plan proposes creating 1 new lots for residential building purposes fronting on rue Principale. A variance request and review by the Planning Review and Adjustment Committee is necessary as the proposed lot and the remnant lot have only 20 meters fronting on rue Principale, and not the required width of 54 metres. / *Un plan de lotissement créé par Daigle Surveys a été soumis le 21 mars 2023 par Matthew Major concernant la propriété portant le NID 00916577 dans le village de Memramcook. Le plan propose de créer 1 nouveau lot à des fins résidentielles donnant sur la rue Principale. Une demande de dérogation*

et un examen par le Comité de révision de la planification sont nécessaires, car le lot proposé et le lot reliquat ont seulement 20 mètres qui donnent sur la rue Principale, au lieu de la largeur exigée de 54 mètres.

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 lot opens towards the back and would have over 1 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 s'ouvre en arrière et aura plus que 1 hectare 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 lot has two separate street accesses with each having approximately 20m and this subdivision will create one lot for each existing access. This subdivision will allow for development of a new lot with no impact on neighbouring properties. / *Le lot existant a deux accès distincts à la rue, chacun ayant une longueur d'environ 20 mètres et ce lotissement créera un lot pour chaque accès existant. Ce lotissement permettra l'aménagement d'un nouveau lot sans impact sur les propriétés avoisinantes.*

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 one new large residential lot and the remnant is accommodating an existing on-site septic system, Staff is confident the variance request maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / *Le plan rural prévoit l'aménagement résidentiel et les lotissements dans des régions où il existe de l'infrastructure et de l'espace convenable pour les usages prévus. Étant donné que le plan de lotissement cherche à créer un lot résidentiel plus large et le lot reliquat est desservi par une fosse septique existante, le personnel est d'avis que la demande de dérogation maintient l'intention et l'objectif général du plan rural.*

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

On April 12, 2023, a public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property. / *Le 12 avril 2023, 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 lot 23-1 and the remnant lot from 54m to 20m as indicated on the Matthew Major Subdivision plan prepared by Daigle Surveys with job number 16469 as the plan maintains the general intent of the Rural Plan / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est accepte la dérogation pour réduire la largeur du lot 23-1 et le reliquat de 54 m à 20 m tel démontré sur le plan Matthew Major Subdivision préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 16469, car le lot suit l'intention générale de l'arrêté no. 38, le Plan Rural de Memramcook.*

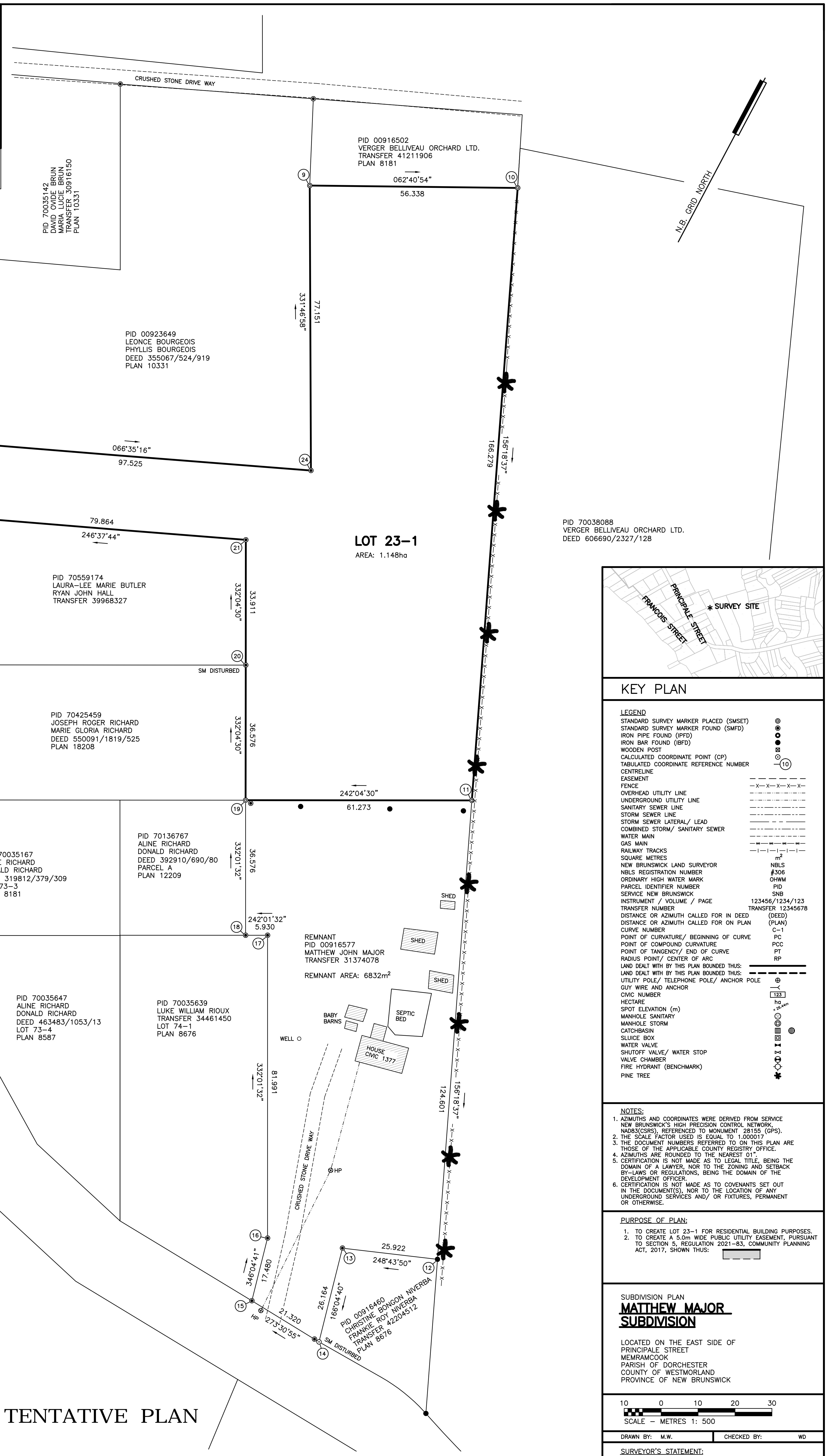
**Note:** This report was written in\_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue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

POINT	EASTING (m)	NORTHING (m)	DESCRIPTION
9	2645964.053	7439554.721	SMSSET
10	2646014.107	7439580.577	SMSSET
11	2646080.915	7439428.309	SMSSET
12	2646130.978	7439314.208	IBFD
13	2646106.822	7439304.805	SMFD
14	2646113.117	7439279.409	CP
15	2646091.837	7439280.716	SMFD
16	2646087.632	7439297.683	SMFD
17	2646049.171	7439370.094	SMFD
18	2646043.934	7439367.312	SMFD
19	2646026.777	7439399.615	SMSSET
20	2646009.648	7439431.932	SMFD
21	2645993.767	7439461.894	SMFD
22	2645920.456	7439430.213	IBFD
23	2645911.035	7439447.989	CP
24	2646000.531	7439486.739	SMFD
28155	2628800.997	7456492.126	MONCTON(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 ADJUSTED COORDINATE MONUMENT SYSTEM.

SIGHT DISTANCE INSPECTION REPORT  
LOT 23-1 - 7060/LN. POSTED  
L: 152m  
L: 152m  
COORDINATES POINT NUMBER 8  
E: 2645911.662  
N: 7439435.552

PRINCIPALE STREET  
20.117m WIDE



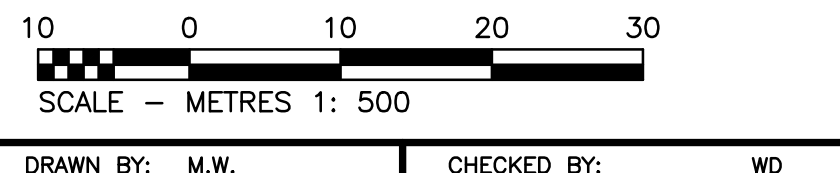
KEY PLAN

LEGEND	
STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMSET)	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	⊙
IRON PIPE FOUND (IPFD)	⊙
IRON BAR FOUND (IBFD)	⊙
WOODEN POST	⊙
CALCULATED COORDINATE POINT (CP)	⊙
TABULATED COORDINATE REFERENCE NUMBER	⑩
CENTRELINE	—
EASEMENT	- - - - -
FENCE	- X - X - X - X -
OVERHEAD UTILITY LINE	—
UNDERGROUND UTILITY LINE	—
SANITARY SEWER LINE	—
STORM SEWER LINE	—
STORM SEWER LATERAL/ LEAD	—
COMBINED STORM/ SANITARY SEWER	—
WATER MAIN	—
GAS MAIN	—
RAILWAY TRACKS	—
SQUARE METRES	m <sup>2</sup>
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
NBLS REGISTRATION NUMBER	#306
ORDINARY HIGH WATER MARK	OHWM
PARCEL IDENTIFIER NUMBER	PID
SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
INSTRUMENT / VOLUME / PAGE	123456/1234/123
TRANSFER NUMBER	TRANSFER 12345678
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED	(DEED)
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR ON PLAN	(PLAN)
CURVE NUMBER	C-1
POINT OF CURVATURE/ BEGINNING OF CURVE	PC
POINT OF COMPOUND CURVATURE	PCC
POINT OF TANGENCY/ END OF CURVE	PT
RADIUS POINT/ CENTER OF ARC	RP
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS:	---
UTILITY POLE/ TELEPHONE POLE/ ANCHOR POLE	⊕
GUY WIRE AND ANCHOR	—
CIVIC NUMBER	123
HECTARE	ha
SPOT ELEVATION (m)	123.45
MANHOLE SANITARY	⊙
MANHOLE STORM	⊙
CATCHBASIN	⊙
SLUICE BOY	⊙
WATER VALVE	⊙
SHUTOFF VALVE/ WATER STOP	⊙
VALVE CHAMBER	⊙
FIRE HYDRANT (BENCHMARK)	⊙
PINE TREE	⊙

- NOTES:
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK, NAD83(CSRS), REFERENCED TO MONUMENT 28155 (GPS).
  2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000017.
  3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.
  4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01°.
  5. 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.
  6. 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 LOT 23-1 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
  2. TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 2021-83, COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, SHOWN THIS:

SUBDIVISION PLAN  
**MATTHEW MAJOR SUBDIVISION**  
LOCATED ON THE EAST SIDE OF PRINCIPALE STREET  
MEMRAMOOC  
PARISH OF DORCHESTER  
COUNTY OF WESTMORLAND  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



DRAWN BY: M.W. 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.

MARCH 3, 2023  
**TENTATIVE**  
WARREN E. DAIGLE N.B.L.S.  
N.B.L.S.

SURVEYED BY: WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 306  
FIELD SURVEY COMPLETED: FEBRUARY 28, 2023



REGISTRATION STAMP

DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL STAMP

TENTATIVE PLAN

PROPERTY INFORMATION  
DEED/TRANSFER TO  
MATTHEW JOHN MAJOR  
PID 00916577  
REGISTERED APRIL 23, 2012  
INSTRUMENT 31374078

OWNER'S STATEMENT  
I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I REPRESENT THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS MY INTERESTS APPEAR.  
MATTHEW JOHN MAJOR (PID 00916577)

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.

