

**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 / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 24-1904

From / De :

OChappe

Oscar Chappe
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Phil R

Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

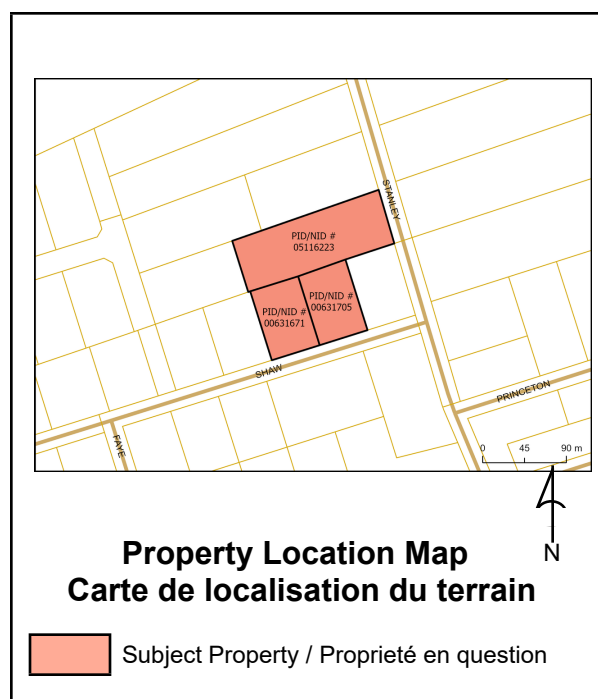
Steve Pelletier Arpentage 3POINTS Survey Inc.

Landowner / Propriétaire :

Janice Bradley

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54m to 18m / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54m à 18m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00631671, 00631705, 05116223

Lot Size / Grandeur du lot: Lot 25-02: 6978.m2 Lot 25-03: 6212.5m2 Lot: 25-01: 5036.1m2

Location / Endroit :

, Fundy Albert /

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Residential , infill overlay and Rural Area

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, Infill Overlay and Rural Area

Municipal Servicing / Services municipaux:

No

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rue Shaw Street and Rue Stanley Street

Policies / Politiques

3.1 Policies / Principes

c) It is policy to establish subdivision standards to discourage inefficient land use patterns in rural areas. / *Il est établi comme principe de fixer des normes de lotissement afin de décourager des modes d'utilisation inefficaces des terres dans les zones rurales.*

d) It is policy to create Infill overlay zone that abuts existing public roads to permit new lots that meet the minimum provincial standards without requiring new infrastructure. / *Il est établi comme principe de créer une zone de remplissage intercalaire contiguë aux chemins publics existants afin de permettre la création de nouveaux lots répondant aux normes provinciales minimales sans nécessiter de nouvelle infrastructure.*

f) It is policy that subdivisions located outside the Infill overlay zone shall be developed with larger lots than required by provincial regulation in order to maintain the character of the rural area and cater to a rural lifestyle. / *Il est établi comme principe que les lotissements situés en dehors de la zone de remplissage intercalaire soient aménagés avec des lots plus grands que ceux exigés par la réglementation provinciale, afin de préserver le caractère de la zone rurale et de répondre aux besoins d'un mode de vie rural.*

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

“width” means, in relation to a lot, / « largeur » désigne, par rapport à un lot,

a) where the side lot lines are parallel, the distance measured across the lot at right angles to such lines, or / *a) lorsque les lignes latérales du lot sont parallèles, la distance mesurée à travers le lot à angle droit par rapport à ces lignes, ou*

b) where the side lot lines are not parallel, the distance measured across the lot along a line parallel to a line joining the points at which the side lot lines intersect the limits of the abutting street, such parallel line being drawn through the point at which the line of minimum setback, required regulation, intersects a line from the midpoint of and perpendicular to the line to which it is parallel (largeur); / *b) lorsque les lignes latérales du lot ne sont pas parallèles, la distance mesurée à travers le lot le long d'une ligne parallèle à une ligne joignant les points où les lignes latérales du lot coupent les limites de la rue contiguë, cette ligne parallèle étant tracée à travers le point où la ligne de la marge de recul minimale, exigée par le règlement, coupe une ligne à partir du point médian de la ligne à laquelle elle est parallèle et perpendiculaire à celle-ci (width);*

3.1 Lot Sizes / 3.1 Superficie des lots

3.1.2 A building or structure may be erected, located or relocated, altered, or replaced on a lot that does not meet the provisions of this Section or provisions specified in individual zones if the following requirements are met: / *3.1.2 Une construction ou un bâtiment peut être érigé, situé, déplacé, modifié ou réimplanté sur un lot qui ne satisfait pas aux dispositions du présent article ou à des dispositions précisées dans des zones individuelles, si les exigences suivantes sont satisfaites :*

a) the lot was existing before this plan came into effect; / *a) le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent plan;*

b) the lot is serviced by an access as specified in this Regulation; / *b) le lot est desservi par un accès, comme il est précisé dans le présent règlement;*

c) the zone allows the proposed development; and / *c) la zone visée permet l'aménagement proposé;*

d) the development is approved by the appropriate provincial agencies concerning sewage systems or onsite

septic. / *d) l'aménagement est approuvé par les organismes provinciaux concernés en ce qui concerne le réseau d'égouts ou les fosses septiques sur place.*

3.1.6 Where a lot is located in a Residential or Infill Overlay zone and is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have; / *Lorsqu'un lot est situé dans une zone résidentielle ou intercalaire et qu'il est desservi par un réseau d'égout privé, le lot doit être approuvé par les organismes provinciaux compétents et doit avoir :*

a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes / *Pour une habitation unifamiliale ou une construction ou un bâtiment non utilisé à des fins résidentielles*

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 4000 square metres / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The proposed variance was discussed internally among SERSC planning and development staff. / *La dérogation proposée a été discutée en interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

Municipal office of Fundy-Albert was contacted (CAO & Operation), and no comments or concerns were raised. / *Le bureau municipal de Fundy-Albert a été contacté (CAO et Opérations), et aucune remarque ni préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

A tentative subdivision plan for PID 05116223, PID 00631705 and PID 00631671, located at the intersection of Shaw Street and Stanley Street in Fundy Albert, was submitted to the Southeast Regional Service Commission on December 17th, 2024. The proposed subdivision aims to expand the boundaries of PID 00631671 to make it wider (Lot 25-02), reconfigure PID 00631705 by narrowing its road frontage and widening the rear portion (Lot 25-03), and remove the back portion of PID 05116223 (Lot 25-03). Ultimately, the subdivision doesn't create new lots but changes their boundaries. However, the creation of Lot 25-03 would reduce the minimum lot width to 18 meters, resulting in a flag lot with frontage on Shawn Street and a larger section at the back. This application is to consider a variance to reduce the minimum required frontage for Lot 25-03 along Shaw Street, as indicated in the plan. / *Un plan de lotissement provisoire pour les propriétés portant les NID 05116223, NID 00631705, NID 00631671, situées à l'intersection de la rue Shaw et de la rue Stanley à Fundy Albert, a été soumis à la Southeast Regional Service Commission le 17 décembre 2024. Le lotissement proposé vise à agrandir les limites du NID 00631671 pour le rendre plus large (lot 25-02), à reconfigurer le NID 00631705 en réduisant sa façade sur rue et en élargissant sa partie arrière (lot 25-03), et à retirer la portion arrière du NID 05116223 (lot 25-03). Au final, le lotissement ne crée pas de nouveaux lots, mais modifie leurs limites. Toutefois, la création du lot 25-03 réduirait la largeur minimale du lot à 18 mètres, ce qui en ferait un « lot en drapeau » avec une façade sur la rue Shaw et une plus grande portion à l'arrière. La présente demande vise donc à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur minimale exigée de la façade du lot 25-03 sur la rue Shaw, comme indiqué au plan.*

The proposed lot meets the minimum requirements for size and depth; however, it does not meet the required width. As such, the applicant is requesting a variance to reduce the minimum required width of Lot 25-03 on the proposed tentative subdivision plan from 54m to 18m. / *Le lot proposé répond aux exigences minimales en termes de superficie et de profondeur; cependant, il ne satisfait pas à la largeur requise. Par conséquent, le demandeur sollicite une dérogation pour réduire la largeur minimale requise du lot 25-03 sur le plan de lotissement provisoire proposé, passant de 54 m à 18 m.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation de la base d'une dérogation, la loi sur l'urbanisme a établi les critères suivants, ou test :*

Is it reasonable? / Est-il raisonnable?

A minimum width of 54 meters, a minimum depth of 38 meters, and an area of at least 4,000 square meters are required for lots without municipal water and sewer services in Fundy Albert. The purpose of these dimensional requirements is to ensure that there is sufficient space for onsite septic and well without impeding neighboring properties and to provide separation between dwellings in a rural setting. The "access" portion of the remnant land in question is significantly smaller in width than what is required. The flag shaped lot opens up to a much wider area at the back, which would be the developable portion of the lot. This area would allow for the installation of an onsite septic system and a well, as well as a main use, therefore, staff considers this request reasonable. / *Une largeur minimale de 54 mètres, une profondeur minimale de 38 mètres et une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés sont exigées pour les lots non desservis par les services municipaux d'aqueduc et d'égout dans Fundy Albert. L'objectif de ces exigences dimensionnelles est de s'assurer qu'il y ait suffisamment d'espace pour l'installation d'une fosse septique et d'un puits sur place sans empiéter sur les propriétés voisines, ainsi*

que de maintenir une distance adéquate entre les habitations en milieu rural. La portion « accès » du terrain résiduel en question est nettement inférieure en largeur à ce qui est exigé. Le lot en forme de drapeau s'ouvre toutefois sur une zone beaucoup plus large à l'arrière, qui constituerait la portion aménageable du lot. Cette zone permettrait l'installation d'une fosse septique et d'un puits sur place, ainsi que l'implantation d'un usage principal. Par conséquent, le personnel considère que cette demande est raisonnable.

Is it desirable for the development of the property? / Est-il souhaitable pour le développement de la propriété ?

Granting this variance allows for the reconfiguration of three buildable residential lots while maintaining access to the remainder of the land via Shaw Street for future development. Furthermore, developing an 18-meter-wide access corridor does not result in any loss of development potential, as Lot 25-03 does not present any additional development opportunities. / *Accorder cette dérogation permet la reconfiguration de trois lots résidentiels constructibles tout en maintenant un accès au reste du terrain via la rue Shaw pour un développement futur. De plus, l'aménagement d'un corridor d'accès de 18 mètres de largeur n'entraîne aucune perte de potentiel de développement, puisque le lot 25-03 ne présente pas de possibilités supplémentaires de développement.*

Is it within the intent of the Rural Plan? / Cela correspond-il à l'intention du plan rural ?

The Rural Plan aims to permit residential development and subdivisions in areas with appropriate infrastructure for the intended purposes. As the proposed lot 25-03 is large enough to accommodate services, access, and a main use, staff is of the opinion that the variance meets the intent of the Regulation. / *Le plan rural vise à autoriser le développement résidentiel et les lotissements dans des zones disposant d'une infrastructure appropriée aux usages prévus. Étant donné que le lot 25-03 proposé est suffisamment grand pour accueillir les services, l'accès et un usage principal, le personnel est d'avis que la dérogation répond à l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent to neighboring properties within a 100m buffer on September 10 2025. / *Des avis ont été envoyés aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 mètres le 10 Septembre 2025.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Variations from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) or (f) of a zoning bylaw if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may with respect to a zone, regulate / Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut réglementer pour toute zone:

(i) the size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure / la grandeur et les dimensions des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction,

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance to reduce the width of Lot 25-3 on the tentative subdivision plan Bradley Subdivision., with Job number 229068 by Arpentage 3POINTS Survey Inc., from 54 meters to 18 meters, subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que du Comité de révision de la planification (CRP) APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur du lot 25-3 sur le plan de lotissement provisoire « Bradley Subdivision » (numéro de dossier 229068), préparé par Arpentage 3POINTS Survey Inc., de 54 mètres à 18 mètres, et sous réserve de la condition suivante:*

-The portion of the lot having a width of less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / *La partie du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifié une « zone de non - construction »*

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.*

1) Location/ *Emplacement*

Rue Shaw Street and Rue Stanley Street (PID/NID 05116223 & 00631705 & 00631671)
Fundy Albert
Date: 9/9/2025

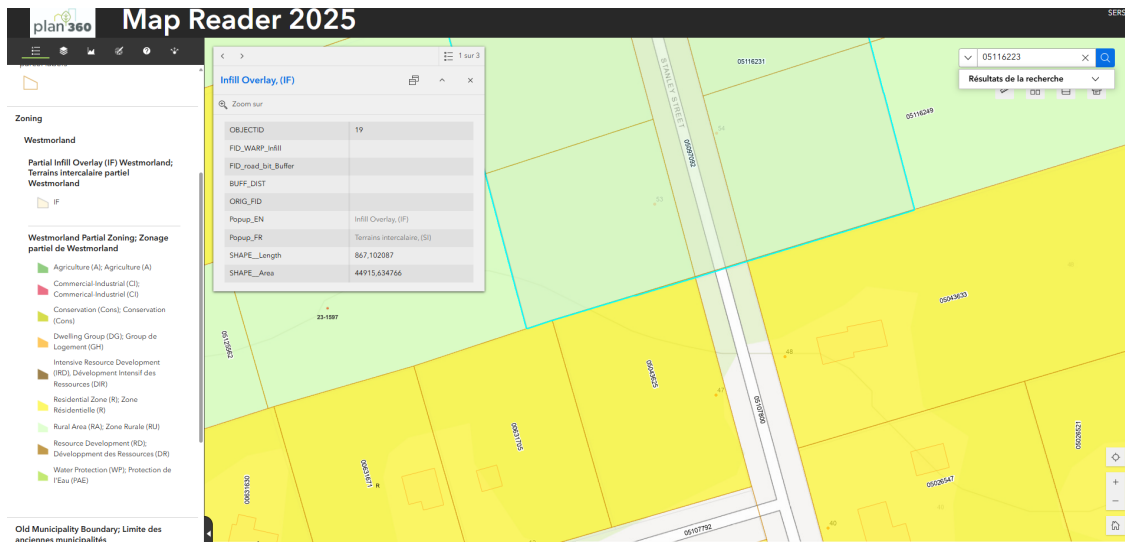


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

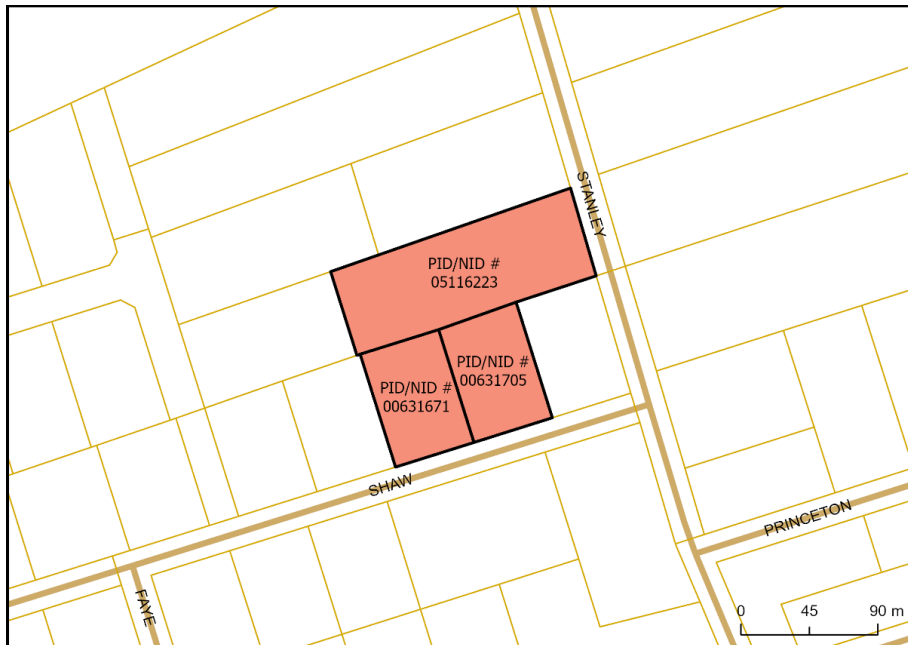
Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Rural Area (RA) / Zone Rurale (RU)



Infill Overlay (IF) / Terrain intercalaire (SI)

3) Report Map / Carte de rapport



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

4) Access on Stanley Street/ Accès sur la rue Stanley (2025-09-10)



5) Access on Shaw Street / Accès sur la rue Shaw (2025-09-10)



6) Access on Shaw Street/ Accès sur la rue Shaw (2025-09-10)

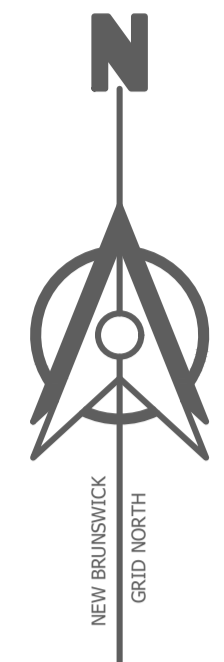
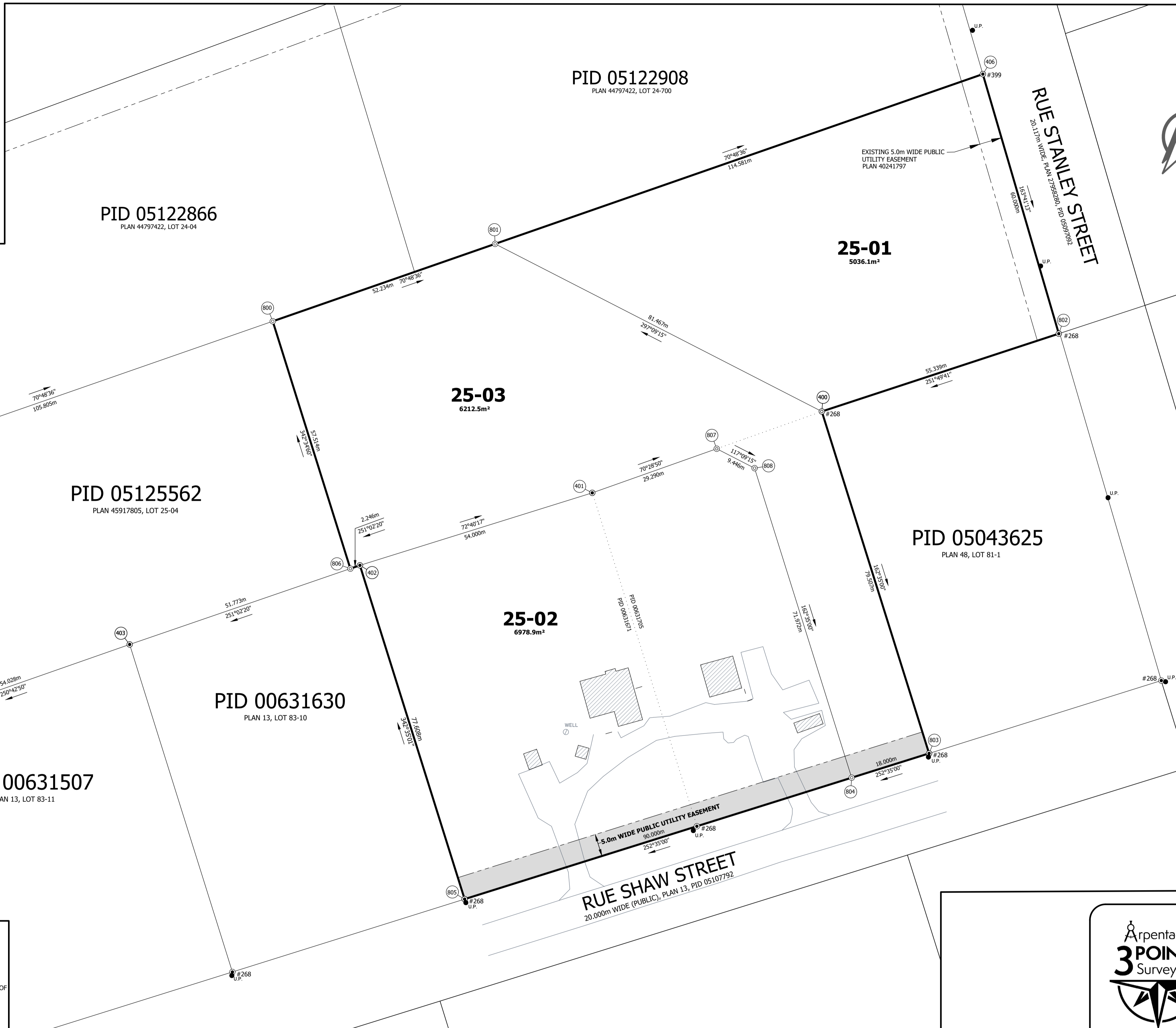
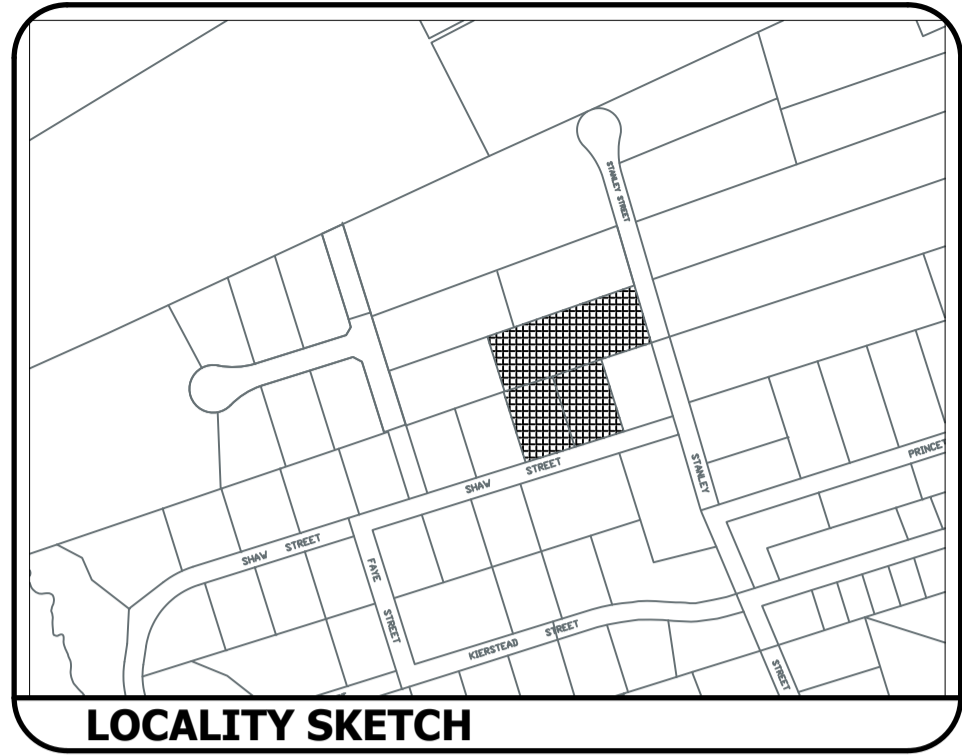


7) Subdivision Plan / Plan de Lotissement

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701



**AMENDING SUBDIVISION PLAN
BRADLEY SUBDIVISION**
(AMENDING SUBDIVISION PLAN 40241797)
OWNER : Janice Lisa Bradley
OWNER : Daphne Annie Bradley

LOCATED ON THE NORTH SIDE OF SHAW STREET
LOWER COVERDALE
AUTHORITY FUNDY ALBERT
PARISH OF COVERDALE
COUNTY OF ALBERT
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



SYMBOLS AND ABBREVIATION

LEGEND

--- / ---	LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
⊙	SMSET - STANDARD SURVEY MARKER PLACED
⊙	SMFD - STANDARD SURVEY MARKER FOUND
⊙	IBFD - IRON BAR FOUND
⊙	SIBFD - SQUARE IRON BAR FOUND
⊙	IPFD - IRON PIPE FOUND
⊙	C.C.P. - CALCULATED COORDINATE POINT
⊙	SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST
⊙	SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
⊙	TABULATED COORDINATE REFERENCE
---	CENTRELINE HIGHWAY
---	EASEMENT
-X-X-X-X-	FENCE
---	OVERHEAD UTILITY LINE
---	SET BACK LINE
m ²	SQUARE METRES
O-H-W-M	ORDINARY HIGH WATER MARK
ha	HECTARE
N.B.L.S.	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
PID	PARCEL IDENTIFIER NUMBER
# 399	N.B.L.S. REGISTRATION NUMBER
Doc. 17887767/Bk 88/Pg. 167	DOCUMENT / BOOK / PAGE
(DEED)	DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
C-7	CURVE
37.7	CIVIC NUMBER
y. 31.77	SPOT ELEVATION IN METERS
⊙	WATER VALVE
⊙	FIRE HYDRANT
⊙	UTILITY POLE
⊙	WOODEN SURVEYORS POST FOUND
P.U.E.	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
L.G.S.E.	NEW LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT
P.U.E.	NEW PUBLIC UTILITY EASEMENT

PURPOSE OF PLAN

1. TO AMEND LOT 20-02, PLAN 40241797, PID 05116223.
2. TO CREATE LOTS 25-01 & 25-02, FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
3. TO CREATE LOT 25-02 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
4. TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENTS, AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF REGULATION 2021-83, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

PROPERTY INFORMATION

PID 00631671
REGISTERED OWNER: Janice Lisa Bradley
LAND TITLES DATE: 2020-08-26
TRANSFER DOCUMENT: 40395155, DATED: 2020-08-27
PLAN 13, LOT 83-9

PURCHASER'S AGREEMENT

I, THE UNDERSIGNED, UNDERSTAND THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOTS CREATED BY THIS PLAN AND INCLUDING PARCEL 23-A, SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION, AND REQUIRE ADDITIONAL DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL.

JANICE LISA BRADLEY

PROPERTY INFORMATION

PID 05116223
REGISTERED OWNER: Daphne Annie Bradley
REGISTERED OWNER: Janice Lisa Bradley
LAND TITLES DATE: 2020-07-14
TRANSFER DOCUMENT: 40671767, DATED: 2021-01-11
PLAN 40241797, LOT 20-02

OWNER'S STATEMENT

WE, JANICE LISA BRADLEY & DAPHNE ANNIE BRADLEY DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

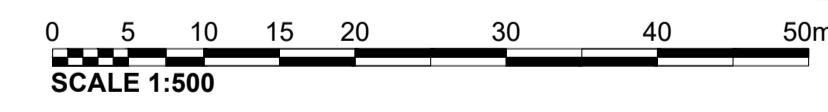
JANICE LISA BRADLEY DAPHNE ANNIE BRADLEY

NOTES

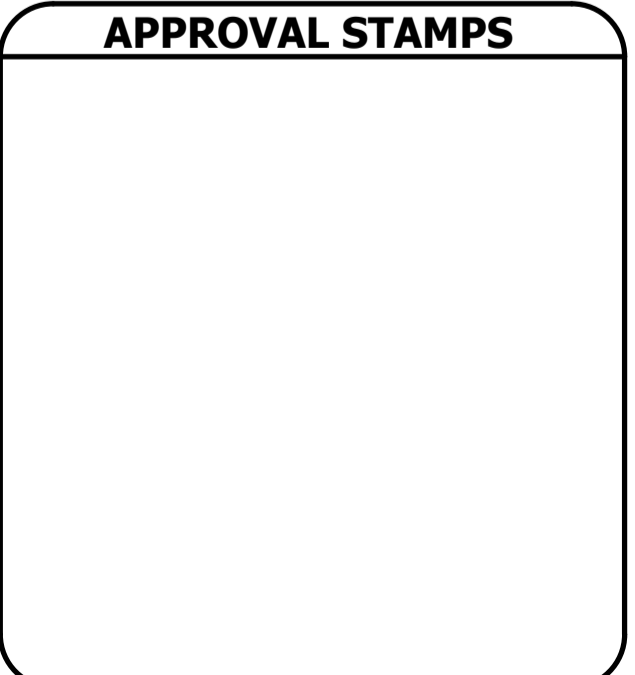
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CSRs), REFERENCED TO MONUMENTS No. 21764 AND 5669
2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000043
3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF ALBERT COUNTY REGISTRY OFFICE.
4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 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.

UTILITIES APPROVAL

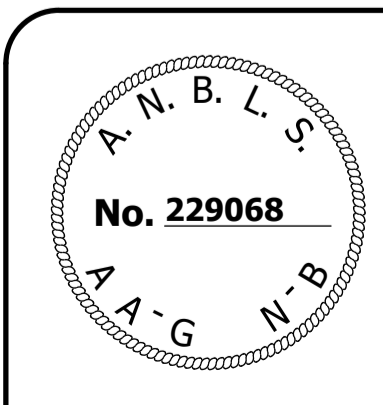
PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 2021-83, THE PUBLIC UTILITY EASEMENTS ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATIONS INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.



APPROVAL STAMPS



Arpentage 3POINTS Survey Inc.
161 Rue Elstiger Street
Dieppe, New-Brunswick
E1K 0A5 (EMAIL : info@3pointssurvey.com)
Phone #850-9417



COPYRIGHT PROTECTED

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L. JOB # 23-0294

SURVEYED BY : KIM LABRIE N.B.L.S. # 399
FIELD SURVEY COMPLETED : 2023-08-28 & 2023-09-25

SURVEYOR'S STATEMENT:
I, KIM LABRIE 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.

2023-10-04 KIM LABRIE N.B.L.S. N.B.L.S.