

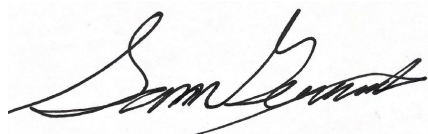
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-0055

From / De :



Sam Gerrand
Planner / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

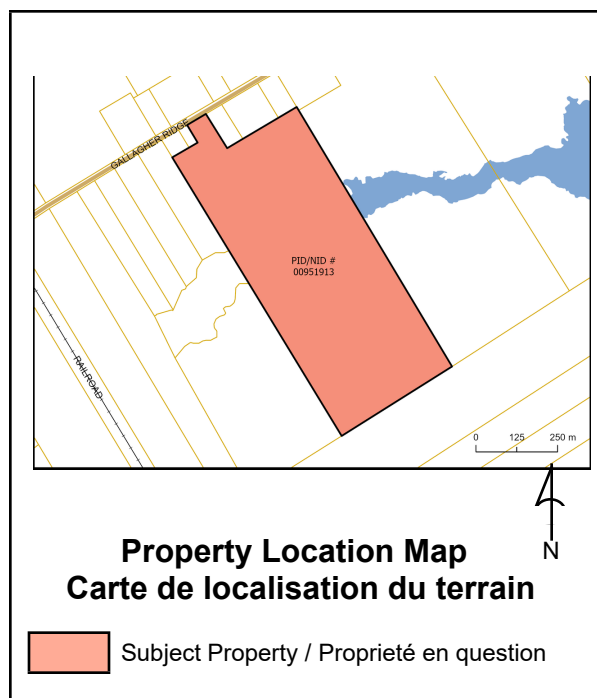
Stanley Price

Landowner / Propriétaire :

Ducks Unlimited Canada

Proposal / Demande :

The applicant requests a subdivision variance to create a flag lot and reduce the required lot width from 54m to 10m on the remnant lot. / *Le réquérant présente une demande de dérogation en matière de lotissement afin de créer un lot en forme de drapeau et de réduire la largeur minimale de lot requise de 54 mètres à 10 mètres pour le lot restant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00951913

Lot Size / Grandeur du lot: 37.23 ha

Location / Endroit :

Gallagher Ridge Road, Rural Community of Maple Hills / Communauté rurale de Maples Hills

Current Use / Usage présent :

Vacant/Conservation

Zoning / Zonage :

RA

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

The property is surrounded by Rural Area zoned properties and mix of rural land uses. / *La propriété est entourée de terrains situés en zone rurale et d'un éventail d'usages à caractère rural.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

No municipal services are available at the property. / *Aucun service municipal n'est disponible sur la*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Access is provided by Gallagher Ridge Road / *L'accès se fait par le chemin Gallagher Ridge.*

Policies / Politiques

11. Conservation of the Physical Environment / Conservation du milieu physique

11.1 a) It is a policy that environmentally sensitive areas including, but not limited to, lands held in trust by conservation entities shall be zoned as Conservation. / *Il est établi comme principe de faire en sorte que les zones sensibles sur le plan environnemental, y compris, mais sans s'y limiter, les terres détenues en fiducie par des entités de conservation, soient zonées en tant que zones de conservation*

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

3.1.1 No building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot, unless the lot meets the requirements of this Section or requirements specified in individual zones. / *Aucune construction ou aucun bâtiment ne peut être érigé, situé, déplacé, modifié ou réimplanté sur un lot, à moins que le lot satisfasse aux exigences du présent article ou aux exigences liées à des zones individuelles*

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,
 - i. a width of at least 54 metres,
 - ii. a depth of at least 38 metres, and
 - iii. an area of at least 4000 square metres

- a) *pour une habitation unifamiliale ou une construction ou un bâtiment non utilisé à des fins résidentielles*
 - i. *une largeur minimale de 54 mètres*

- ii. *une profondeur minimale de 38 mètres*
- iii. *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Municipal Comments

Municipal Staff at Maple Hills were contacted and do not have comments on the application. / *Le personnel municipal de Maple Hills a été contacté et n'a pas de commentaires sur la demande.*

Discussion

The subject property is vacant and zoned for conservation use and is surrounded by a mix of rural uses, with multiple 1-2 acre residential properties fronting onto Gallagher Ridge Road road nearby. The property has about 70m of frontage onto the road. and then opens up into a large 37 ha parcel behind the residential development along the road. This large rear portion of the lot intersects with a significant wetland complex, which has conservation value to the owner of the property, Ducks Unlimited Canada (DUC). / *La propriété en question est vacante et située dans la zone de conservation. Elle est entourée d'un éventail d'usages ruraux, incluant plusieurs propriétés résidentielles d'une superficie de 1 à 2 acres ayant façade sur le chemin Gallagher Ridge à proximité. La propriété dispose d'environ 70 mètres de façade sur ce chemin, puis s'élargit à l'arrière pour former une parcelle d'environ 37 hectares située derrière l'ensemble résidentiel en bordure de route. Cette importante portion arrière du terrain intersecte un vaste complexe de milieux humides présentant une valeur de conservation pour le propriétaire, Canards Illimités Canada (CIC).*

As background, when the Westmorland Albert Rural Plan was adopted (2022), approximately 600 hectares of land owned by conservation entities such as DUC was identified and zoned Conservation to match the intent of these organizations and to help maintain environmental protection of these lands. / *À titre informatif, lors de l'adoption du Plan rural de Westmorland-Albert fut en 2022, environ 600 hectares de terres appartenant à des organismes de conservation, dont CIC, ont été identifiés et désignés zone de conservation afin de refléter l'intention de ces organisations et de favoriser la protection environnementale de ces terrains.*

The applicant, with permission from DUC, has submitted a subdivision plan which shows the creation of a new lot for conservation purposes along Gallagher Ridge Road. If the proposed lot is approved, DUC intends to sell the lot to a private owner, Mr. Stanley Price. The proposed new lot, meets the area (4000m²) and frontage (54m) requirements of the Rural Plan, but leaves a remnant lot containing the large wetland complex with 10m of frontage along Gallagher Ridge Road. To approve the subdivision plan, a variance is required to reduce the lot width of the remnant lot from 54m to 10m. / *Grâce à la permission de CIC, le requérant a soumis un plan de lotissement prévoyant la création d'un nouveau lot à des fins de conservation en bordure du chemin Gallagher Ridge. Si le lot proposé est approuvé, CIC prévoit le vendre à un propriétaire privé, M. Stanley Price. Le nouveau lot proposé respecte les exigences du Plan rural en matière de superficie (4000 mètres carrés) et de façade (54 mètres). Toutefois, il en résulterait un lot restant comprenant le grand complexe de milieux humides, lequel ne*

disposerait que 10 mètres de façade sur le chemin Gallagher Ridge. Dans l'optique d'approuver le plan de lotissement, une dérogation est exigée pour réduire la largeur minimale de lot restant de 54 mètres à 10 mètres.

In order to approve a variance, the Community Planning Act requires that the Committee consider whether the request is reasonable, desirable for the development of the property, and within the intent of the by-law affecting the development (in this case the Westmorland Albert Rural Plan). / *Pour qu'une dérogation puisse être accordée, la Loi sur l'urbanisme exige que le Comité détermine si la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du terrain et conforme à l'intention de l'arrêté applicable (en l'occurrence, le Plan rural de Westmorland-Albert).*

The request to create a flag lot by reducing the frontage of the remnant lot is seen by planning staff as a reasonable and desirable request because the access to the remnant lot is maintained by the 10m wide frontage onto Gallagher Ridge Road. Though this lot frontage is more narrow than what is typically reserved for a future road, the conservation use on the property intends to limit development including roads on a rear portion of the lot. The access is required to meet regulations in the Westmorland Albert Rural Plan for each lot to have access to a public street, and to allow private access by the landowner for monitoring and conservation purposes. A 10m wide access is seen to be sufficient for these purposes and desirable for the use of the property. / *Le personnel de planification considère que la demande visant à créer un lot en forme de drapeau en réduisant la façade du lot résiduel est raisonnable et souhaitable, puisque l'accès au lot résiduel est maintenu grâce à la bande de 10 mètres de façade sur le chemin Gallagher Ridge. Bien que cette largeur soit inférieure à celle généralement requise pour l'aménagement éventuel d'une rue publique, l'usage de conservation prévu sur la propriété vise à limiter l'aménagement, y compris la construction de routes, dans la portion arrière du terrain. Cette façade est nécessaire afin de satisfaire aux exigences du Plan rural de Westmorland-Albert, qui prévoit que chaque lot doit avoir accès à une rue publique, et afin de permettre au propriétaire d'avoir un accès privé au terrain à des fins de surveillance et de conservation. Une largeur de 10 mètres est jugée suffisante et appropriée pour ces fins.*

Planning staff note that the creation of the new proposed lot would meet the lot size requirements for new residential lots under the Westmorland Albert Rural Plan, and, in general, the transfer of ownership from a conservation entity to a private owner might make it more likely that at a future time there is a request for residential development on the property. However, the zoning of the property has not changed and buildings and structures are not permitted to be built on the lot under the current Conservation zoning. For any development to be considered, a rezoning request to Council would need to be made. Additionally, the variance request is only intended to allow the transfer of ownership of a portion of land (not change its permitted use), which is not something that a land use by-law regulates under section 53(2) of the Community Planning Act. For this reason, and that the zoning of the property and permitted uses on the property have not changed, planning staff are of the opinion that the variance request is within the intent of the Westmorland Albert Rural Plan. / *Le personnel de la planification indique que la création du nouveau lot proposé respecterait les exigences relatives à la superficie minimale des lots résidentiels prévus au Plan rural de Westmorland-Albert. De manière générale, le transfert de propriété d'un organisme de conservation à un propriétaire privé pourrait, à plus long terme, accroître la probabilité qu'une demande d'aménagement résidentiel soit présentée pour cette propriété. Cependant, le zonage de la propriété demeure inchangé et, en vertu de la désignation actuelle en zone de conservation, la construction de bâtiments et de structures n'y est pas permise. Pour qu'un aménagement puisse être envisagé, une demande de rezonage devrait être soumise au Conseil pour la considération de tout aménagement. En outre, la présente demande de dérogation vise uniquement à*

permettre le transfert de propriété d'une portion du terrain, sans modifier les usages permis. Cependant, le contrôle du transfert de propriété ne relève pas d'un arrêté d'aménagement en vertu du paragraphe 53 (2) de la Loi sur l'urbanisme. Pour ces raisons, et étant donné que le zonage ainsi que les usages permis sur la propriété demeurent inchangés, le personnel de la planification est d'avis que la demande de dérogation est conforme à l'intention du Plan rural de Westmorland-Albert.

Public Notice / Avis public

Public notice was mailed to landowners within 60m of the property on February 11th, 2026. / *Un avis public a été transmis aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété le 11 février 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

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 :*

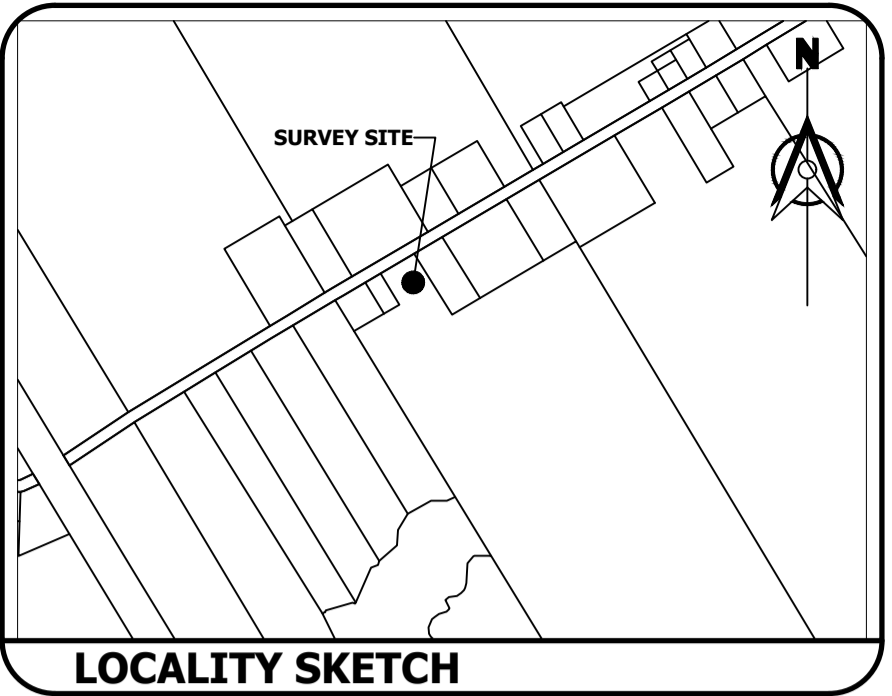
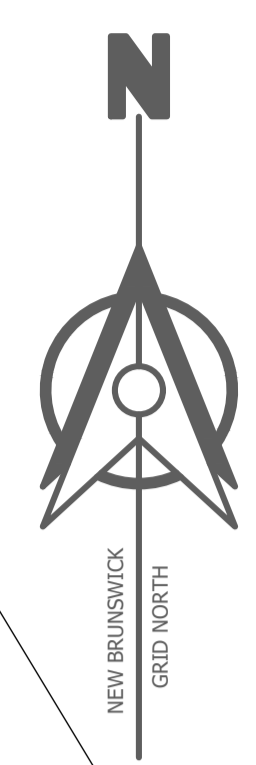
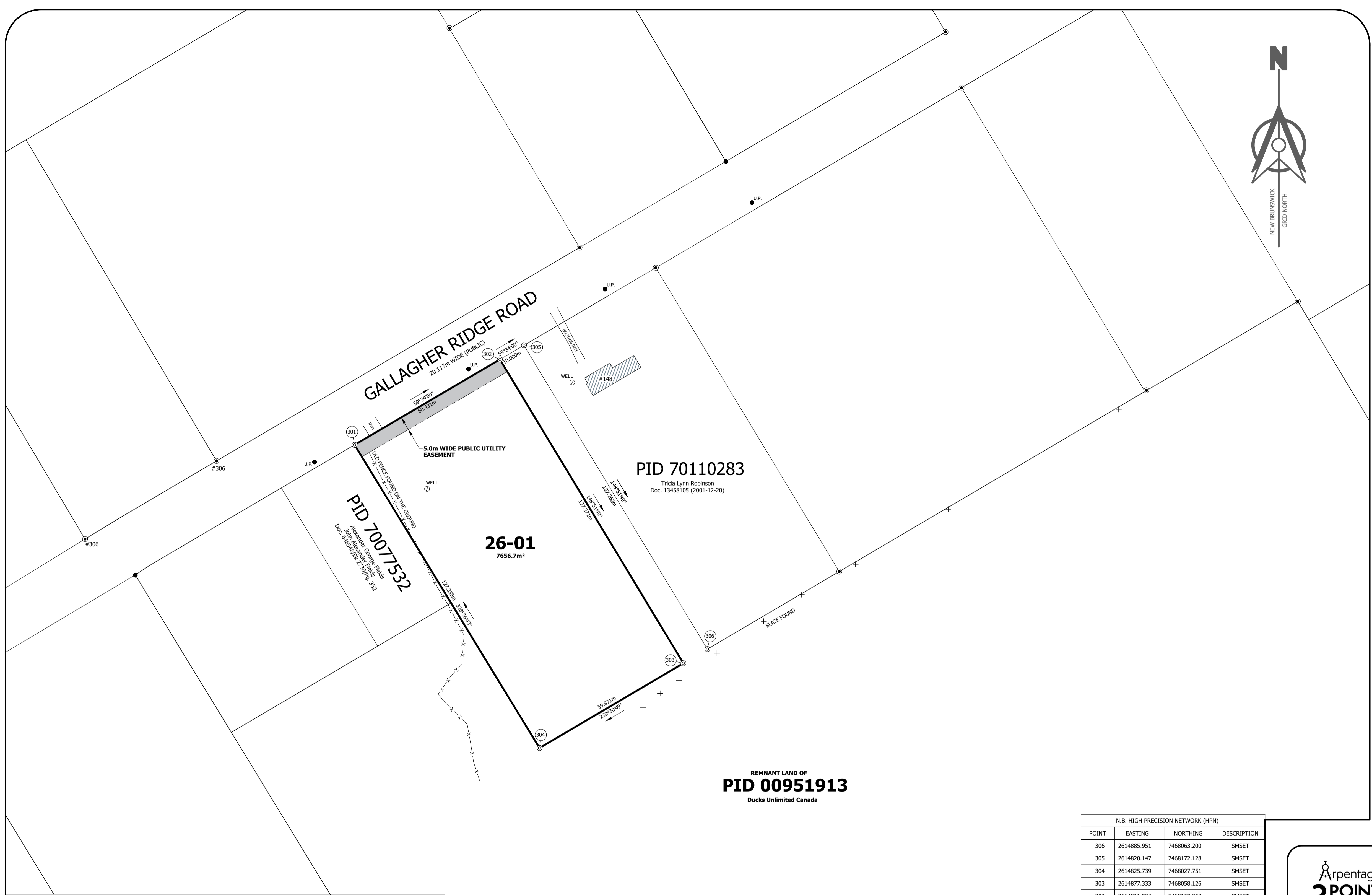
(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) or (f) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under 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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommend that the Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request on the property known as PID and shown on the subdivision plan prepared by Arpentage 3Point Survey Inc dated January 20th, 2026 to reduce the required lot width from 54m to 10m because the request respects the intent of the Rural Plan, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande de dérogation visant la propriété portant le NID, telle qu'illustrée au plan de lotissement préparé par Arpentage 3Point Survey Inc., en date du 20 janvier 2026, afin de réduire la largeur minimale de lot requise de 54 mètres à 10 mètres, puisque la demande est conforme à l'intention du Plan rural, raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

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 et traduit en anglais version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.



LOCALITY SKETCH

SUBDIVISION PLAN
DUCKS UNLIMITED SUBDIVISION
 OWNER : Ducks Unlimited Canada

GALLAGHER RIDGE ROAD
 MAPLE HILLS (GALLAGHER RIDGE)
 PARISH OF MONCTON
 COUNTY OF WESTMORLAND
 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 08/Pg. 167	DOCUMENT / BOOK / PAGE
(DEED)	DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
C-7	CURVE
[77]	CIVIC NUMBER
x ^{32.77}	SPOT ELEVATION IN METERS
⊙	WATER VALVE
⊙	FIRE HYDRANT
⊙	UTILITY POLE
⊙	WOODEN SURVEYOR'S POST FOUND
---	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
---	PROPOSED RIGHT OF WAY
---	NEW PUBLIC UTILITY EASEMENT

N.B. HIGH PRECISION NETWORK (HPN)

POINT	EASTING	NORTHING	DESCRIPTION
306	2614885.951	7468063.200	SMSET
305	2614820.147	7468172.128	SMSET
304	2614825.739	7468027.751	SMSET
303	2614877.333	7468058.126	SMSET
302	2614811.524	7468167.062	SMSET
301	2614759.420	7468136.452	SMSET
21764	2631220.355	7452742.145	HPN MON.
5669	2632706.211	7457733.471	HPN MON.

PURPOSE OF PLAN

- TO CREATE LOT 26-01, FOR CONSERVATION PURPOSES.
- TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF REGULATION 2021-83, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

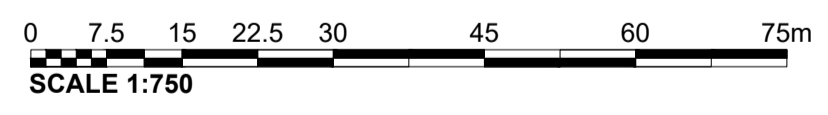
PROPERTY INFORMATION
PID 00951913
 REGISTERED OWNER: Ducks Unlimited Canada
 NOT LAND TITLES
 TRANSFER DOCUMENT: 565735/Bk 1966/Pg. 376, DATED: 1992-06-17

OWNER'S STATEMENT
 I, ON BEHALF OF Ducks Unlimited Canada, DO HEREBY CERTIFY THAT IT IS THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS ITS INTERESTS MAY APPEAR.

NOTES

- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CRS), REFERENCED TO MONUMENTS No. 21764 AND 5669. STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION.
- DISTANCES ARE HORIZONTAL GRID DISTANCES ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION.
- THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF WESTMORLAND 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.

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. ON THE FILING OF THIS PLAN.



APPROVAL STAMPS

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

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L. JOB # 25-0277

SURVEYED BY : KIM LABRIE N.B.L.S. # 399
 FIELD SURVEY COMPLETED : 2025-09-10

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.

2026-02- KIM LABRIE N.B.L.S.

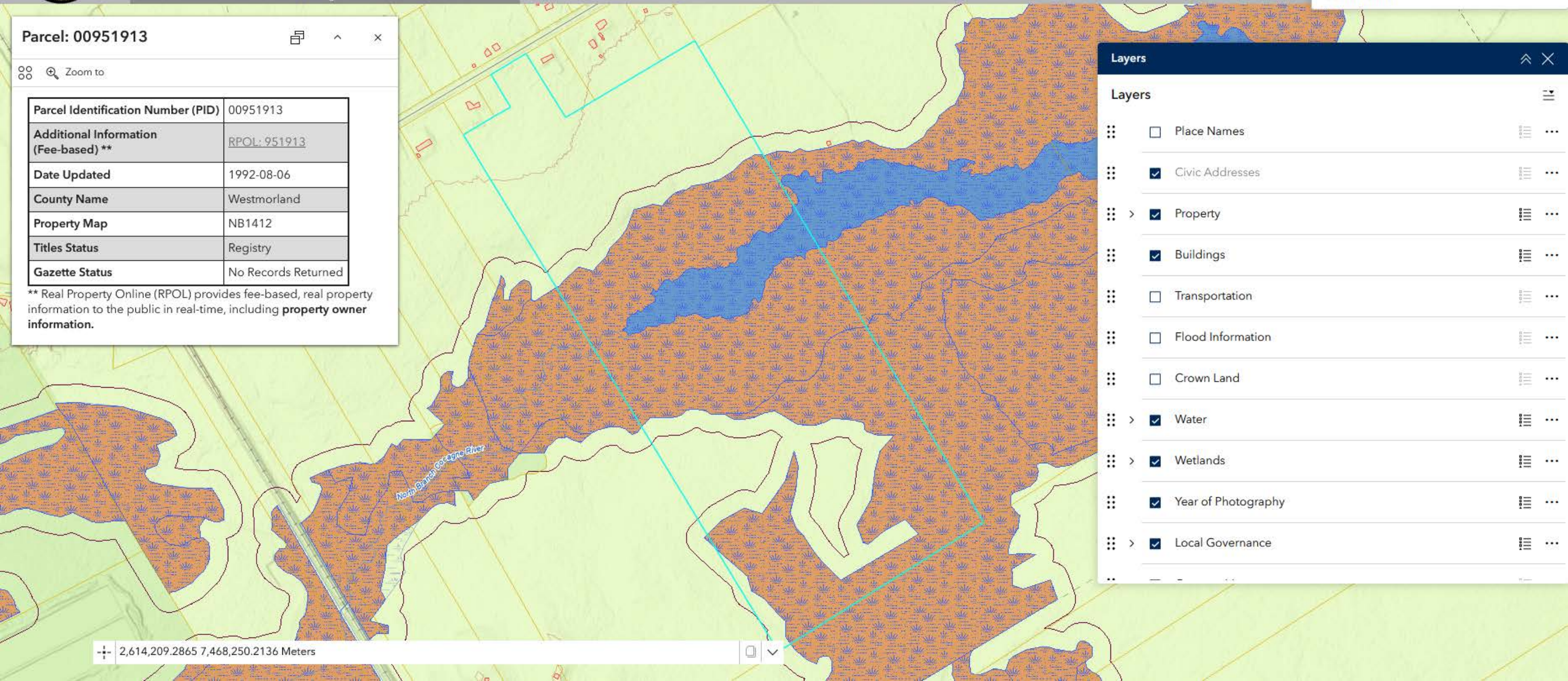


Parcel: 00951913

Zoom to

Parcel Identification Number (PID)	00951913
Additional Information (Fee-based)**	RPOL: 951913
Date Updated	1992-08-06
County Name	Westmorland
Property Map	NB1412
Titles Status	Registry
Gazette Status	No Records Returned

** Real Property Online (RPOL) provides fee-based, real property information to the public in real-time, including **property owner information**.



Layers

- Place Names
- Civic Addresses
- Property
- Buildings
- Transportation
- Flood Information
- Crown Land
- Water
- Wetlands
- Year of Photography
- Local Governance



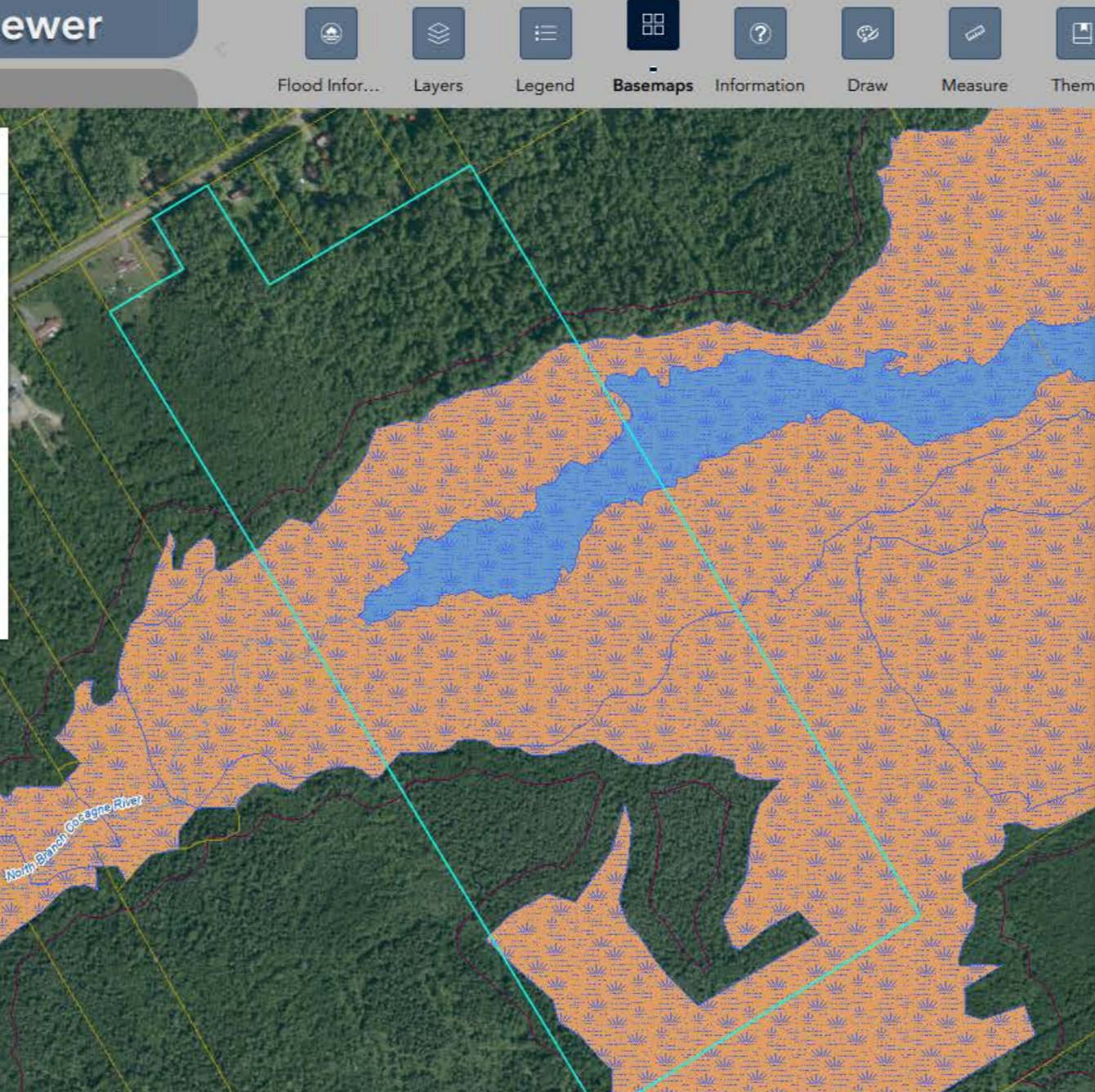
Parcel: 00951913



Zoom to

Parcel Identification Number (PID)	00951913
Additional Information (Fee-based) **	RPOL: 951913
Date Updated	1992-08-06
County Name	Westmorland
Property Map	NB1412
Titles Status	Registry
Gazette Status	No Records Returned

** Real Property Online (RPOL) provides fee-based, real property information to the public in real-time, including **property owner information**.



Basemaps



Dark Grey / Nuances de gris (foncé)



GeoNB Crown Grants / Propriété Foncière...



GeoNB Grey / Gris (R)



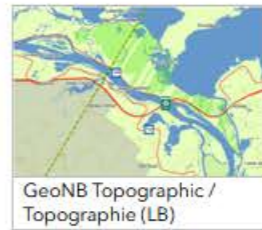
GeoNB Grey / Gris (V)



GeoNB Imagery / Imagerie



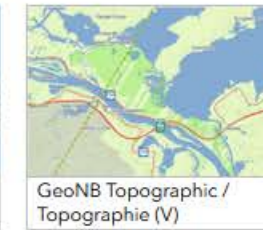
GeoNB Night / Nuit (V)



GeoNB Topographic / Topographie (LB)



GeoNB Topographic / Topographie (R)



GeoNB Topographic / Topographie (V)



Imagery Hybrid / Imagerie



Light Grey / Nuances de



Streets (Night) / Rues (style)