

**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

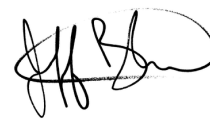
**File number / Numéro du fichier** 26-0262

**From / De :**



Sophie Daigle  
Development Officer / Agent d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire  
d'approbation des lotissements

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

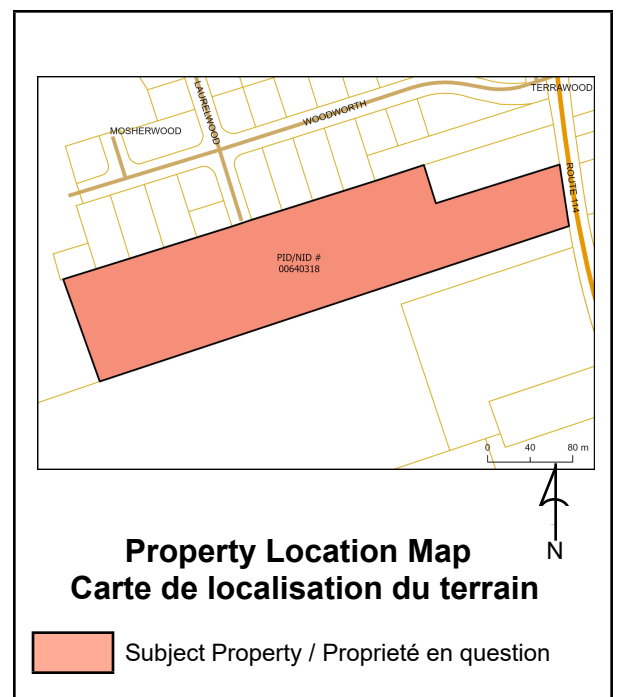
Justin Carter

**Landowner / Propriétaire :**

Brendan Patrick Furlotte

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce the minimum required width of a lot from 23 meters to 20.117 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 23 mètres à 20.117 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00640318

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2.4 Ha (proposed lot / *lot proposé*)

**Location / Endroit :**

Lower Coverdale, Fundy Albert /

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

R, RA, IF

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

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

Single unit dwellings, wooded area, gas station (Zoning R, RA) / *Maisons unifamiliales, terrains boisés, station service (Zonage R, RU)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer, private water / *Égouts publics, eaux privés*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*promenade Laurelwood Drive*

## **Policies / Politiques**

### **Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert**

3.1 a) It is a policy to direct residential growth to areas with access to local services in order to optimize use of existing infrastructure. / *Il est établi comme principe de favoriser la croissance résidentielle dans les zones ayant accès aux services locaux afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes.*

b) It is a policy to recognize established residential nodes and zone them as Residential (R). / *Il est établi comme principe de reconnaître les nœuds résidentiels établis et d'en faire des zones résidentielles (R).*

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

### **Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert**

#### **3.1 Lot Sizes / Superficie des lots**

3.1.4 Where a lot is serviced by a public sewer system, and not by a public water system, the lot shall have / *Lorsqu'un lot est desservi par un réseau public d'égouts, mais non par un réseau public d'alimentation en eau, il doit avoir :*

a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes, / *pour une habitation unifamiliale ou un bâtiment ou une construction ne servant pas à des fins résidentielles:*

- i. a width of at least 23 metres / *une largeur minimale de 23 mètres;*
- ii. a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres*
- iii. an area of at least 672 square metres; and / *une superficie minimale de 672 mètres carrés*

b) for a two-unit dwelling, / *pour une habitation bifamiliale*

- i. a width of at least 27 metres; / *une largeur minimale de 27 mètres*
- ii. a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres*
- iii. an area of at least 1022 square metres; and / *une superficie minimale de 1 022 mètres carrés*

c) for a three-unit dwelling, / *pour une habitation trifamiliale*

- i. a width of at least 32 metres; / *une largeur minimale de 32 mètres*
- ii. a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres*
- iii. an area of at least 1363 square metres; and / *une superficie minimale de 1 363 mètres carrés*

d) for a multi-unit dwelling, / *pour une habitation multifamiliale*

- i. a width of at least 36.0 metres, plus 1.5 metres for each dwelling unit in excess of six; / *une largeur minimale de 36,0 mètres, plus 1,5 mètre pour chaque logement au-delà de six*
- ii. a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres*
- iii. an area of at least 1545 square metres, plus 102 square metres for each dwelling unit in excess of four / *une superficie minimale de 1 545 mètres carrés, plus 102 mètres carrés pour chaque logement au-delà de quatre.*

#### **4.1 Residential (R) Zone / Zone résidentielle**

4.1.1 In a Residential Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes:*

a) One or more of the following main uses / *Un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

- i. A residential use subject to Section 3.1; / *Un usage résidentiel assujéti à l'article 3.1*
- ii. A residential care use; / *Un usage en tant qu'établissement de soins spéciaux*
- iii. A passive recreation use; and / *Un usage récréatif passif*
- iv. Institutional uses subject to terms and conditions; / *Des usages institutionnels soumis à des conditions*

- b) One or more of the following secondary uses in conjunction with a single-unit dwelling: / *Un ou plusieurs des usages secondaires suivants de concert avec une habitation unifamiliale :*
- i. A home-based business subject to Section 3.11; / *Une activité professionnelle à domicile assujettie à l'article 3.11*
  - ii. A bed and breakfast; / *Un gîte*
  - iii. The keeping of hens; / *L'élevage de poules*
  - iv. An accessory dwelling unit subject to Section 3.20 / *Un logement accessoire assujetti à l'article 3.20*
- c) One or several buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure. / *Un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires associés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction.*

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

Staff have discussed the application internally. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne.*  
DTI was consulted regarding the access to the proposed lot. / *MTI a été consulté par rapport à l'accès au lot proposé.*

## **Discussion**

A tentative subdivision named Mae Beaumont Subdivision plan was received by Plan360 in March 2026 from JRD Engineering. The plan aims to divide PID 00640318 to create one new lot for residential purposes. The land is located on Route 114 and Laurelwood Drive in the Lower Coverdale area of Fundy Albert. As shown on the tentative plan, the proposed lot would only have frontage on Laurelwood Drive, which has a width of 20.117 meters, and the remnant lot would take up the rest of the frontage on Route 114. As a result, the applicant is requesting a variance to reduce the width of a lot from 23 meters to 20.117 meters. / *Un projet de lotissement provisoire intitulé « Mae Beaumont Subdivision » a été transmis à Plan360 en mars 2026 par JRD Engineering. Ce projet vise à diviser le PID 00640318 afin de créer un nouveau terrain à usage résidentiel. Le terrain est situé sur la Route 114 et la promenade Laurelwood, dans le quartier de Lower Coverdale, à Fundy Albert. Comme l'indique le plan provisoire, la parcelle proposée n'aurait une façade que sur la promenade Laurelwood, d'une largeur de 20,117 mètres, tandis que le lot restant conserverait le reste de la façade donnant sur la Route 114. En conséquence, l'appliquant sollicite une dérogation afin de réduire la largeur d'un lot de 23 mètres à 20,117 mètres.*

Currently, the property hosts an existing single-unit dwelling nearer to the main road that runs through Fundy Albert, Route 114 and measures approximately 4.24 hectares. The land is within the Residential zone, where municipal sewer services are also available. The proposed lot measures 2.4 hectares and as mentioned, only has frontage on Laurelwood Drive. This proposal is unique because this section of Laurelwood Drive is designated as a public street, however, it is unbuilt and unmaintained by the Department of Transportation and Infrastructure (DTI). This section of road is 20.117 meters wide, which makes up the frontage of the proposed lot, as can be seen on the subdivision plan. / *Actuellement, la propriété abrite une habitation unifamiliale située à proximité de la route principale qui traverse Fundy Albert, la route 114, et s'étend sur environ 4,24 hectares. Le terrain est situé dans la zone résidentielle, où les services d'égouts municipaux sont également disponibles. Le terrain proposé mesure 2,4 hectares et, comme mentionné, ne dispose d'une façade que sur la promenade Laurelwood. Cette proposition est unique car ce segment de la promenade Laurelwood est désigné comme voie publique ; toutefois, il n'est pas aménagé et n'est pas entretenu par le ministère des Transports et des Infrastructures (MTI). Ce segment de route mesure 20,117 mètres de large, ce qui correspond à la façade du terrain proposé, comme le montre le plan de lotissement.*

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:*

### **1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The minimum dimensions of a lot serviced by public sewer are set at 23 meters of width, 30

meters of depth and 672 meters of area for a single-unit dwelling or building for other use. The importance of keeping these measurements is to ensure that the lot can be used for its intended purpose in terms of spatial configuration and to regulate lot size and shape. These dimensions ensure sufficient space for the main building or use and any accessory buildings while making sure they can meet the setbacks established by the Rural plan. / *Les dimensions minimales d'un lot desservi par l'égout municipal sont fixées à 23 mètres de largeur, 30 mètres de profondeur et 672 mètres de superficie pour une habitation unifamiliale ou un bâtiment pour autre usage. Le maintien de ces dimensions est important pour garantir que le lot puisse être utilisé pour sa fonctionnalité prévue en termes de configuration spatiale et pour réglementer la taille et la forme du lot. Ces dimensions garantissent un espace suffisant pour le bâtiment principal ou l'usage principal et pour tout bâtiment annexe, tout en veillant à ce qu'ils respectent les marges de retrait fixées par le plan rural.*

In this respect, the requested variance from 23 meters to 20.117 is minor. The lot itself is rectangular, 210 meters across, and about 100 meters deep. It should be noted that the process is ongoing for the applicant to purchase the portion of road that is unbuilt from DTI, which will then be added to Lot 26-1 once acquired. An access permit was also granted by DTI. For visual aid, the sketch provided to DTI for the transaction is available in the schedules attached to this report, as well as a copy of the access permit. / *À cet égard, la dérogation demandée, qui consiste à passer de 23 mètres à 20.117 mètres, est mineure. Le lot même est rectangulaire, d'une largeur de 210 mètres et d'une profondeur d'environ 100 mètres. Il convient de noter que les démarches sont en cours pour l'acquisition de la section de la route non-maintenue auprès du MTI. Celle-ci sera ensuite rattachée au Lot 26-1 une fois acquise. Un permis d'accès a aussi été émis par le Ministère. À titre d'illustration, le croquis fourni au MTI dans le cadre de cette transaction figure dans les annexes jointes au présent rapport, ainsi que le permis d'accès.*

It is important to highlight that the “no-build zone” is commonly imposed on lots with a flag-shaped configuration. In this instance, since the access portion is not yet acquired by the applicant, there exists no mechanism for the development officer to impose a no-build zone during the subdivision review phase. For this reason, we recommend adding two conditions to this variance approval, the first being that prior to final subdivision approval, the section of Laurelwood Drive to be used as an access be identified as a parcel to be added to the proposed lot 26-1 and the second being that a no-build zone be identified over this parcel. Both conditions are included in the recommendation formulated at the end of this report. / *Il est important de souligner que la “zone de non-construction” est généralement imposée aux lots en forme de drapeau. Dans le cas présent, étant donné que la partie servant d'accès n'a pas encore été acquise par le demandeur, il n'existe aucun mécanisme permettant à l'agent d'aménagement d'imposer cette zone pendant la phase de révision de lotissement. C'est pourquoi nous recommandons d'ajouter deux conditions à cette autorisation de dérogation: la première étant qu'avant l'approbation finale du lotissement, la section de Laurelwood destinée à servir d'accès soit identifiée comme une parcelle à ajouter au lot 26-1 proposé ; la seconde étant qu'une zone de non-construction soit identifiée sur cette parcelle. Ces deux conditions sont incluses dans la recommandation formulée à la fin de ce rapport.*

In all, the access will not be compromised by its reduction in width, and as the rest of the lot greatly exceeds the minimum dimensions, staff believe the variance is reasonable. / *Ainsi, cet accès ne sera pas compromis par la réduction de largeur et, étant donné que le reste du terrain dépasse largement les dimensions minimales, le personnel estime que cette dérogation est raisonnable.*

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

As previously mentioned, the lot is currently zoned Residential and measures just over 4 hectares, or 42 400 m<sup>2</sup>. This is an extremely large lot in the current context where there is a municipal sewer service available. The granting of this variance would allow for an additional lot to be created and developed nearer to the existing neighborhood. / *Comme mentionné précédemment, le terrain est actuellement classé en zone résidentielle et mesure un peu plus de 4 hectares, soit 42 400 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un terrain extrêmement vaste dans le contexte actuel, où un réseau d'égouts municipal est disponible. Cette dérogation permettrait de créer et d'aménager un terrain supplémentaire plus proche du quartier existant.*

It is also worth noting that a separate subdivision application is currently under review for the

extension of the opposite end of Laurelwood Drive and of Woodworth Street. This plan is called White Birch Subdivision Phase 15 and will be presented to PRAC in the future, however, the section of Laurelwood Drive that we are dealing with today is not part of that development and is proposed on a neighboring property, PID 01035393. The general outline / *Il convient également de noter qu'une demande de lotissement indépendante est actuellement en révision concernant le prolongement de l'extrémité opposée de la promenade Laurelwood et de la rue Woodworth. Ce projet, intitulé « White Birch Subdivision Phase 15 », sera présenté ultérieurement au CRP ; toutefois, le segment de la promenade Laurelwood dont nous traitons aujourd'hui ne fait pas partie de ce lotissement et est proposé sur une propriété voisine, le NID 01035393. Le projet est joint aux annexes à titre de référence visuelle.*

When considering future development in this area, it is important to acknowledge that the scope of the White Birch Phase 15 development and the subject tentative plan take up the entirety of the Residential zone. This means any further development would be located outside of the R zone boundaries and would be in the Rural Area zone instead, leading to additional considerations. In summary, the creation of lot 26-1 by the proposed Mae Beaumont Subdivision plan using a 20.117m wide portion of Laurelwood Drive as an access would not obstruct any future development and is desirable for the development of the lot. / *Lorsqu'on examine les perspectives d'aménagement futur dans cette région, il est important de noter que le champ d'application du projet « White Birch Phase 15 » et du plan provisoire en question englobe toute le reste de la zone résidentielle dans ce secteur. Cela signifie que tout aménagement futur se situerait en dehors des limites de la zone R et tomberait plutôt dans la zone rurale, ce qui entraînerait des considérations supplémentaires. En résumé, la création du lot 26-1 prévue par le projet de lotissement Mae Beaumont, qui utilise une portion de promenade Laurelwood d'une largeur de 20,117 m comme voie d'accès, n'empêcherait pas l'aménagement futur et est souhaitable pour le développement de ce lot.*

### **3. Is it within the intent of the regulation? / Est-ce conforme à l'intention du règlement?**

The Westmorland-Albert Rural Plan aims to direct residential development towards areas with existing infrastructure and access to local services. The creation of an extra building lot in the R zone that can accommodate a residence or other use permitted in the R zone is in keeping with the intention of the regulation. / *Le Plan rural de Westmorland-Albert vise à orienter le développement résidentiel vers les zones dotées d'infrastructures existantes et bénéficiant d'un accès aux services locaux. La création d'un terrain supplémentaire dans la zone R, pouvant accueillir une habitation ou toute autre utilisation autorisée dans cette zone, est conforme aux objectifs inscrits dans le règlement.*

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

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 meters of the property on August 12, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 12 août 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 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 / *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 :*

(a) with respect to a zone, regulate / *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 a lot on the tentative subdivision plan Mae Beaumont Subdivision by JRD Engineering dated March 9 2026 from 23 meters to 20.117 meters, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur d'un lot sur le plan de lotissement Mae Beaumont Subdivision soumis par JRD Engineering daté le 9 mars 2026 de 23 mètres à 20.117 mètres, sous réserve des conditions suivantes:*

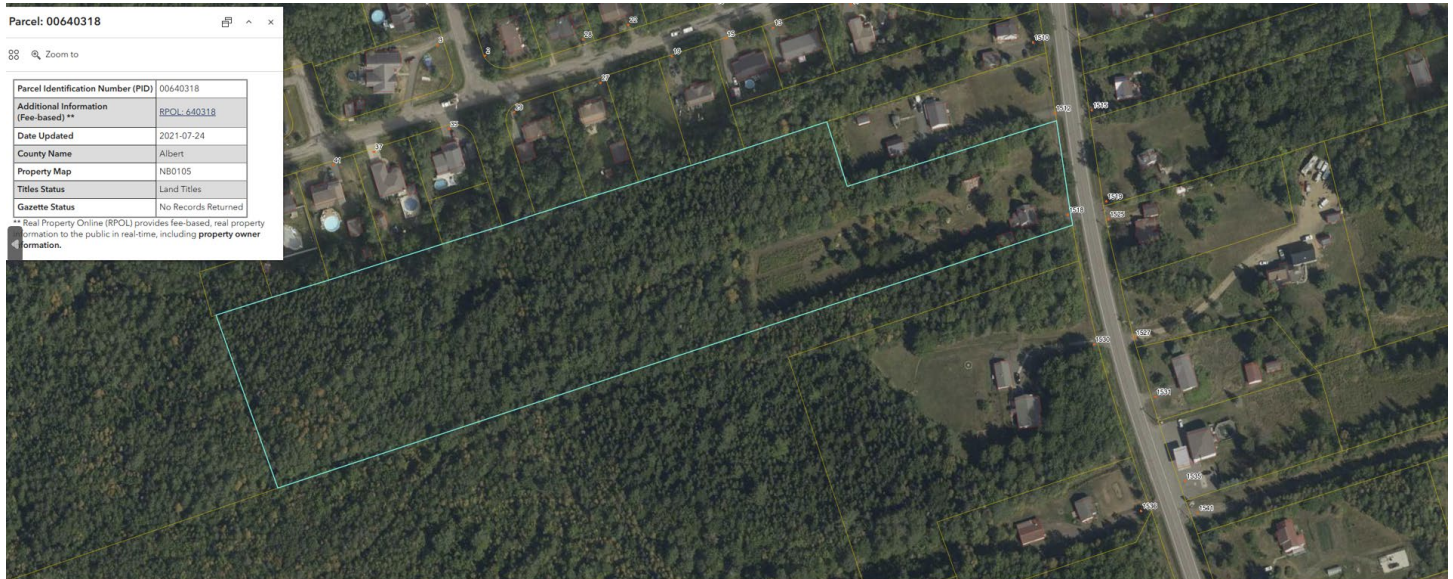
- The portion of Laurelwood Drive to be used as an access to Lot 26-1 shall be identified as a Parcel to be added to and form part of Lot 26-1. / *Avant l'approbation final du plan de lotissement, la portion de promenade Laurelwood destinée à servir d'accès au lot 26-1 devra être désignée comme une parcelle devant être rattachée au lot 26-1 et en faire partie intégrante.*

- A “no-build zone” shall be indicated on the portion of the aforementioned parcel having less than 23 meters in width on the final subdivision plan. / *Une zone de “non-construction” devra être indiquée sur la portion de la parcelle susmentionnée dont la largeur est inférieure à 23 mètres sur le plan de lotissement final.*

**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.*

Schedule/Annexe MF # 26-0262

## Aerial view / Vue aérienne



### Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 (506) 238-5386

### Shediac

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

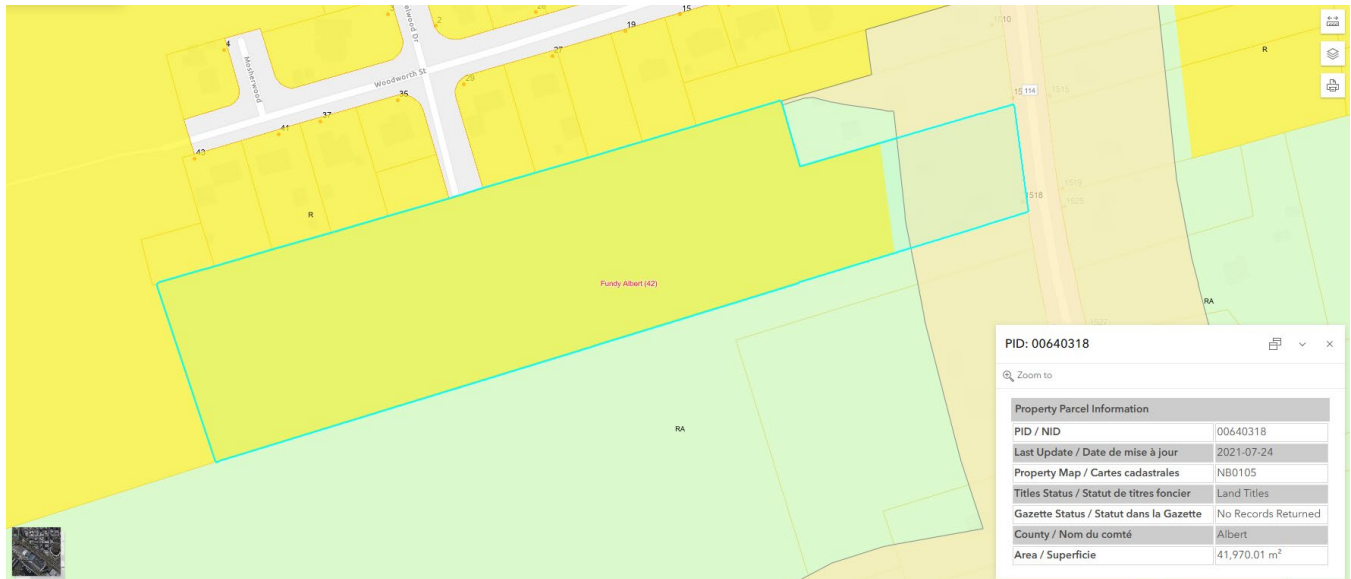
### Tantramar

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

### Riverview

Operations Centre d'opérations  
 300 rue Robertson Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 (506) 382-3574

## Zoning map / Carte de zonage



**Main / Principal**  
 1234 rue Main Street, Suite 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 (506) 238-5386

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

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

**Riverview**  
 Operations Centre d'opérations  
 300 rue Robertson Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 (506) 382-3574

**Google street view photos taken in July 2025 / Images Google vue de rue - juillet 2025**



View of the unbuilt section of Laurelwood Drive. / *Vue de la portion non-construite de la promenade Laurelwood.*



View of the unbuilt section of Laurelwood Drive from Woodworth Street. / *Vue de la portion non-construite de la promenade Laurelwood de la rue Woodworth.*

**Main / Principal**

1234 rue Main Street, Suite 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
(506) 238-5386

**Shediac**

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

**Tantramar**

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

**Riverview**

Operations Centre d'opérations  
300 rue Robertson Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
(506) 382-3574

- NOTES:**
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CSR8), REFERENCED TO MONUMENT 5669.
  2. DISTANCES SHOWN ARE GRID AND ARE IN METERS AND DECIMALS THEREOF.
  3. SCALE FACTOR WITHIN AREA SURVEYED IS 1.000017.
  4. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF COUNTY REGISTRY OFFICE AND/OR THE PROVINCIAL LAND REGISTRATION OFFICE FOR THE PROVINCE OF NEW BRUNSWICK.
  5. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
  6. 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.
  7. 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.
  8. FIELD SURVEY WAS COMPLETED BETWEEN 2026-##-## & 2026-##-##.

**PURPOSE OF PLAN:**

1. TO CREATE LOT 26-01 FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.

**COORDINATE TABLE**

| POINT | NORTHING    | EASTING     |
|-------|-------------|-------------|
| 2     | 7448713.708 | 2638427.425 |
| 3     | 7448677.316 | 2638311.063 |
| 4     | 7448713.270 | 2638299.819 |
| 11    | 7448699.146 | 2638254.622 |
| 20    | 7448655.932 | 2638436.336 |
| 41    | 7448510.113 | 2637995.175 |
| 42    | 7448510.658 | 2637996.769 |
| 160   | 7448615.963 | 2637991.299 |
| 200   | 7448679.479 | 2638192.365 |
| 201   | 7448585.560 | 2638223.404 |
| 202   | 7448605.963 | 2637960.763 |
| 5669  | 7457733.471 | 2632706.211 |



**PROPERTY INFORMATION**

PID 00640318  
REGISTERED OWNER: BRENDAN PATRICK FURLOTTE, MARYSE GINETTE FURLOTTE  
DEED TRANSFER 23709315, DATE: 2007-04-20  
PLAN 200056

**OWNER'S STATEMENT**

WE, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT WE REPRESENT THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS ITS INTERESTS MAY APPEAR.

BRENDAN PATRICK FURLOTTE (OWNER)

MARYSE GINETTE FURLOTTE (OWNER)

**RAYWORTH & ROBERTS SURVEYS LTD.**

23 LAPLANCHE ST.  
AMHERST, N.S.

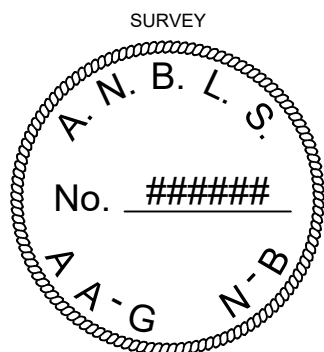
**JRD-##**

**SURVEYOR'S STATEMENT**

I, MICHAEL J. GOULD 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.

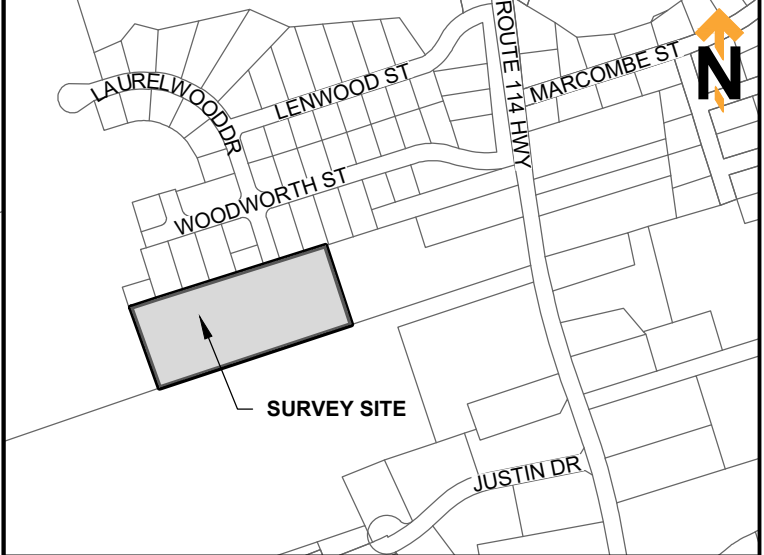
MICHAEL J. GOULD N.B.L.S. #390

2026-##-##



COPYRIGHT PROTECTED

**KEY PLAN**



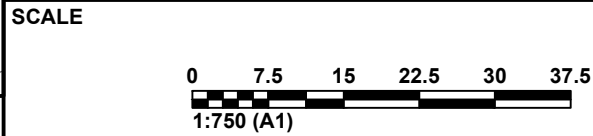
**LEGEND**

| ITEM                                      |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| STANDARD SURVEY MARKER PLACED             | ⊙           |
| STANDARD SURVEY MARKER FOUND              | ⊙           |
| CALCULATED COORDINATE POINT               | ⊙           |
| IRON PIPE FOUND                           | ⊙           |
| IRON BAR FOUND                            | ⊙           |
| SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST            | ⊙           |
| SQUARE IRON BAR FOUND                     | ⊙           |
| WOODEN SURVEYOR POST FOUND                | ⊙           |
| NB GRID MONUMENT                          | ⊙           |
| TRAVERSE CONTROL POINT                    | ⊙           |
| LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS | —————       |
| LOT LINE                                  | —————       |
| AMENDING LOT LINE                         | —————       |
| PROPOSED LOT LINE                         | —————       |
| EASEMENT                                  | —————       |
| PROPOSED EASEMENT                         | —————       |
| UTILITY POLE                              | ⊙           |
| GUY WIRE                                  | →           |
| LIGHT STANDARD                            | ⊙           |
| OVERHEAD UTILITY LINE                     | ——— O/H ——— |
| UNDERGROUND UTILITY LINE                  | ——— U/G ——— |
| GAS LINE                                  | ——— GAS ——— |
| CURB STOP                                 | ⊙           |
| FENCE                                     | ⊙           |
| TREES                                     | ⊙           |
| TREE LINE                                 | ⊙           |
| MARSH                                     | ⊙           |
| WATER WELL                                | ⊙           |
| ORDINARY HIGH WATER MARK                  | ⊙           |
| NEW BRUNSWICK HIGH PRECISION MONUMENT     | N.B. H.P.M. |

**SUBDIVISION PLAN OF  
MAE BEAUMONT SUBDIVISION**

**BRENDAN PATRICK FURLOTTE &  
MARYSE GINETTE FURLOTTE**

WEST SIDE OF ROUTE 114 HIGHWAY  
LOWER COVERDALE  
PARISH OF COVERDALE  
COUNTY OF ALBERT  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



**CONSULTANT**



| DRAWN BY | CHECKED BY | DRAWING DESCRIPTION |
|----------|------------|---------------------|
| M.D.     | M.J.G.     | TENTATIVE SD PLAN   |

August 5, 2026  
File No.: 01-3418

Justin James Carter  
19 Entreprise Street  
Moncton, New Brunswick  
E1E-3P2, Canada

**Re: Property located off Tarrawood Street, Lower Coverdale, NB (PID 05062070)**

Please be advised that approval has been received from Government to dispose of the subject properties, as is where is, to you for \$ 3,600, plus cost.

**Amount received to date: \$ 360 (Deposit)**

You are now required to hire a NB land surveyor to prepare a tentative survey. Please provide your surveyor with the attached survey requirements and maps

Should you have any questions, please feel free to contact my office.

Sincerely,



Jane Matthews-Clark,  
Manager Property Management and Sales  
Property Management and Sales Branch

/dl

cc: Mr. Jim Dickie, Transportation and Infrastructure

#### Information for Surveyor

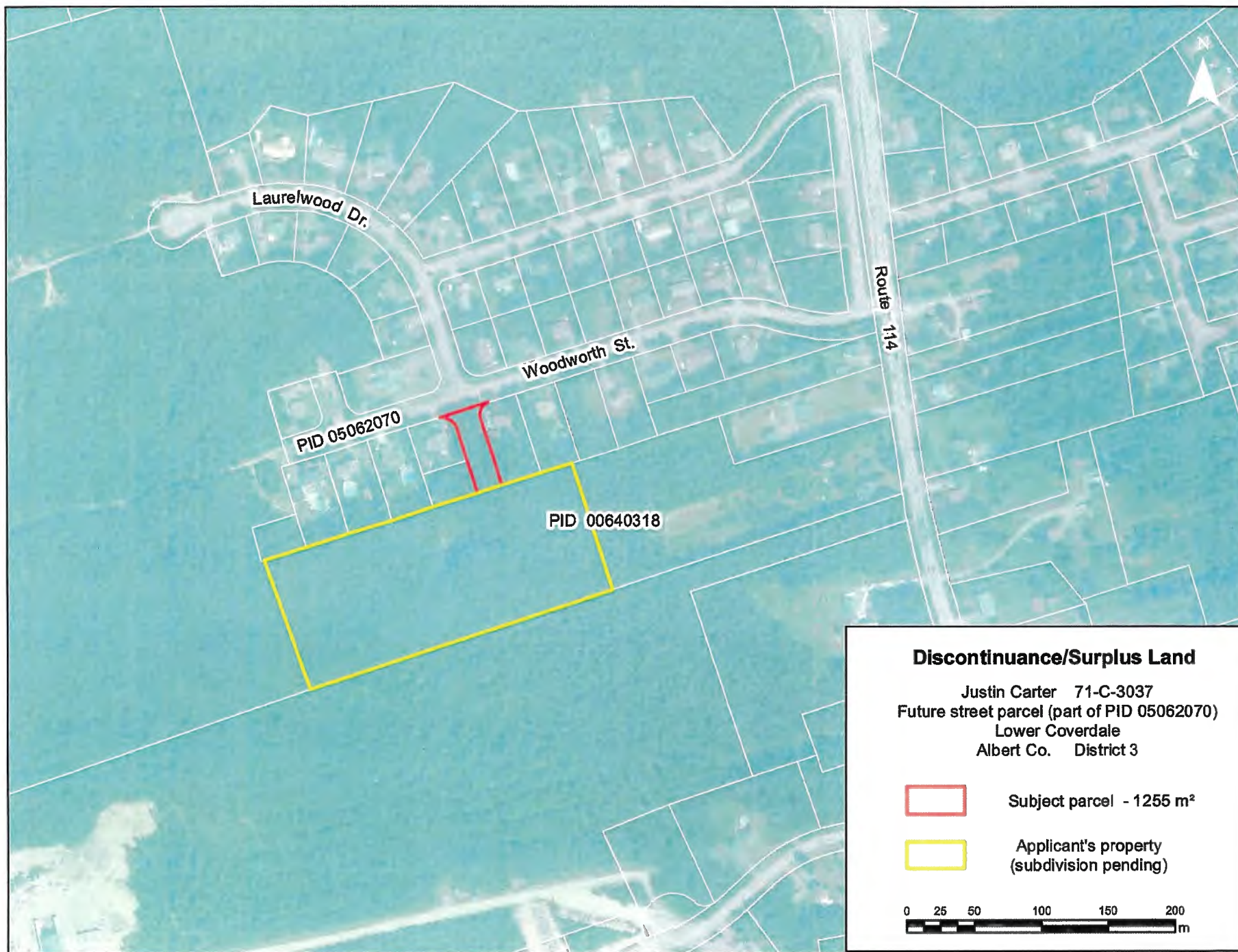
|                |                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| DTI File #     | 01-3418                                                                |
| Property Name  | DTI Surplus Property located off Tarrawood Street, Lower Coverdale, NB |
| Portion of PID | 05062070                                                               |
| Purchaser      | Justin James Carter, Moncton, NB (Purchaser of adjacent land)          |

#### Survey Requirement

Please have a tentative plan created to subdivide a portion of the subject property that will be sold to Justin James Carter, who is in the process of acquiring adjacent PID 00640318. The attached map shows the approximate area to be acquired by the Justin James Carter.

Please contact Jim Dickie by email at [Jim.Dickie@gnb.ca](mailto:Jim.Dickie@gnb.ca) with any questions.

SEE ATTACHED MAP:



**Discontinuance/Surplus Land**

Justin Carter 71-C-3037  
Future street parcel (part of PID 05062070)  
Lower Coverdale  
Albert Co. District 3



Subject parcel - 1255 m<sup>2</sup>



Applicant's property  
(subdivision pending)



**APPLICATION FOR ACCESS PERMIT/  
CERTIFICATE OF SETBACK**  
DEPARTMENT OF TRANSPORTATION AND INFRASTRUCTURE

**DEMANDE DE PERMIS D'ACCÈS OU DE  
CERTIFICAT DE MARGE DE RETRAIT**  
MINISTÈRE DES TRANSPORTS ET DE L'INFRASTRUCTURE

I request that all future communications be in (state preference)

Je demande que tous les futures communications soient faites en (indiquer votre préférence)

☒ English  
Anglais

☐ French  
Français

| A APPLICATION DETAILS / DÉTAILS DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Application is Hereby Made with Regard to:<br/>La présente demande est faite relativement à une:</p> <p><input type="checkbox"/> a Controlled Access Highway / route à accès limité</p> <p><input type="checkbox"/> a Highway with Control Lines / route avec lignes de surveillance</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> a Highway other than the above / autre catégorie de route</p> | <p>Application is Hereby Made for Approval of:<br/>La présente demande est faite pour l'approbation d'un:</p> <p><input type="checkbox"/> a Certificate of Setback / certificat de marge de retrait</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> a New Access / Nouvel accès</p> <p><input type="checkbox"/> a Permit for a change in use of an existing access / permis de changement d'usage d'un accès</p> |

| B OWNERSHIP AND LOCATION OF PROPERTY / PROPRIÉTÉ ET EMPLACEMENT DU TERRAIN               |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Name of Property Owner / Nom du propriétaire</p> <p>Brendan &amp; Maryse Furlotte</p> | <p>Mailing Address / Adresse postale</p> <p>1518, Route 114</p> <p>N.B.G.I.C. PID No. / N.I.B. DU C.I.G.N.B.</p> <p>00640318</p> |
| <p>Telephone / Téléphone</p> <p>Home / Domicile 506-871-0177</p> <p>Work / Travail</p>   | <p>Postal Code / Code postal</p> <p>E1J 1J7</p>                                                                                  |
| <p>Name of Applicant / Nom du requérant</p> <p>Justin Carter</p>                         | <p>Mailing Address / Adresse postale</p> <p>19 Enterprise St, Moncton, NB</p>                                                    |
| <p>Telephone / Téléphone</p> <p>Home / Domicile 902-694-3340</p> <p>Work / Travail</p>   | <p>Postal Code / Code postal</p> <p>E1E 3P2</p>                                                                                  |

Access is (or is proposed to be) located on the south side of Laurelwood Drive at 0.06 km north of Woodworth Dr.  
L'accès est situé ou est prévu être du côté N.S.E.W. de la route N.S.E.O. Highway name or route number / nom ou n° Nearset 0.001 km / au .001 km près N.S.E.W. N.S.E.O.

Specify Locations of Access in Relation to Nearest Highway Intersection or Other Permanent Land Mark  
Indiquez l'emplacement de l'accès par rapport à l'intersection de la route ou à la borne la plus proche

Local Place Name / Nom de l'endroit Lower Coverdale County / Comté Albert

Subdivision Name (if applicable) / Nom du lotissement (s'il y a lieu) MAE BEAUMONT S/D Lot No. / N° du lot Remnant Plan No. / N° du plan 200056

| C DETAILS OF STRUCTURE - PROPOSED USE OF ACCESS / DÉTAILS DE LA CONSTRUCTION - USAGE PREVU DE L'ACCÈS                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>PROPOSED USE OF ACCESS / USAGE PREVU DE L'ACCÈS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Single Family Residence / Résidence Unifamiliale</p> <p><input type="checkbox"/> Recreational / Récréatif</p> | <p><input type="checkbox"/> Industrial - Commercial / Industriel - commercial</p> <p><input type="checkbox"/> Other / Autre (specify / précisez)</p> <p><input type="checkbox"/> Farming - Woodlot / Agricole - Sylvicole</p> |

DETAILS OF PROPOSAL (Describe in detail the work proposed to be done and the type, size and use of building being constructed, if applicable.)  
DÉTAILS DU PROJET (Décrivez en détail des travaux prévus ainsi que le genre, les dimensions et l'usage du bâtiment qui sera construit, s'il y a lieu.)

Driveway to be constructed to provide access to LOT 26-01, culvert required at entry point.

Note: Sketch and additional details to be provided on separate sheet - attach to application. / Note: L'esquisse et les détails supplémentaires doivent être fournis sur une feuille distincte, jointe à la demande.

Distance from Centreline of travelled portion of Highway to Nearest Proposed Building or Structure if applicable.  
Distance de la ligne du centre chaussée de la route jusqu'au bâtiment ou la construction proposée la plus proche, s'il y a lieu. Distance \_\_\_\_\_ metres / mètres

Signature of Applicant / Signature du requérant Justin Carter Date March 12/2026

| DO NOT WRITE BELOW THIS LINE / NE PAS ÉCRIRE SOUS CETTE LIGNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>D ACCESS PERMIT / PERMIS D'ACCÈS</b></p> <p>Pursuant to the Highway Act and Regulations thereunder / Conformément à la Loi sur la voirie et ses Règlements</p> <p>Subject to the conditions shown on Reverse / Sujet aux conditions au verso.</p> <p>(Separate access permit required for highways with access control or control lines)<br/>(Un permis d'accès distinct est requis pour les routes à accès limité ou lignes de surveillance)</p> <p>Road Name / Route No. <u>Woodworth</u></p> <p>Nom de la route / N° de la route C.S. _____ Km _____</p> <p>Sight distance from entrance / Distance de visibilité de l'entrée</p> <p>Left / Gauche <u>65</u> Right / Droit <u>65</u></p> <p>APPROVED / APPROUVE <input checked="" type="checkbox"/> NOT APPROVED / NON APPROUVE <input type="checkbox"/></p> <p>Date <u>2026-07-28</u> District Transportation Engineer / L'ingénieur des transports du district</p> <p>EXPLANATION / EXPLICATION</p> <p><u>50 l.m. 18" Pipe req.</u><br/><u>Good both sides.</u></p> | <p><b>E CERTIFICATE OF SETBACK / CERTIFICAT DE MARGE DE RETRAIT</b></p> <p>Under Regulation 84-292 / Provincial Setback Regulation / Community Planning Act / En vertu du Règlement 84-292 provincial établissant la marge de retrait / Loi sur l'urbanisme</p> <p>Distance from centre line of highway to right-of-way at location of structure<br/>Distance entre la ligne médiane de la route et l'emprise de la route à l'emplacement de la construction. _____ m</p> <p>Required set-back from right-of-way of highway to structure<br/>Marge de retrait requise entre l'emprise de la route et la construction. _____ m</p> <p>Minimum distance from centre line of highway to nearest structure<br/>Distance minimale entre la ligne médiane de la route et la construction la plus proche. _____ m</p> <p>APPROVED / APPROUVE <input type="checkbox"/> NOT APPROVED / NON APPROUVE <input type="checkbox"/></p> <p>Date _____ District Transportation Engineer / L'ingénieur des transports du district</p> <p>EXPLANATION / EXPLICATION</p> |

THIS IS NOT A BUILDING PERMIT / IL NE S'AGIT PAS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Distribution: White - Applicant / Copie: Blanche - Le requérant  
Buff - District Transportation Engineer / Chemise - L'ingénieur des transports du district  
Pink - Traffic Engineering / Rose - Techniques de la circulation  
Green - Building Inspector, Planning commission, Development Officer / Vert - Inspecteur des bâtiments, commission d'urbanisme, agent de développement

other driveway is good