

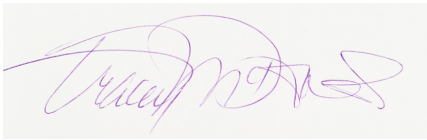
Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est
Wednesday, December 17, 2025 / Le mercredi 17 décembre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 25-1886

From / De :



Tracey McDonald
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de
planification/Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

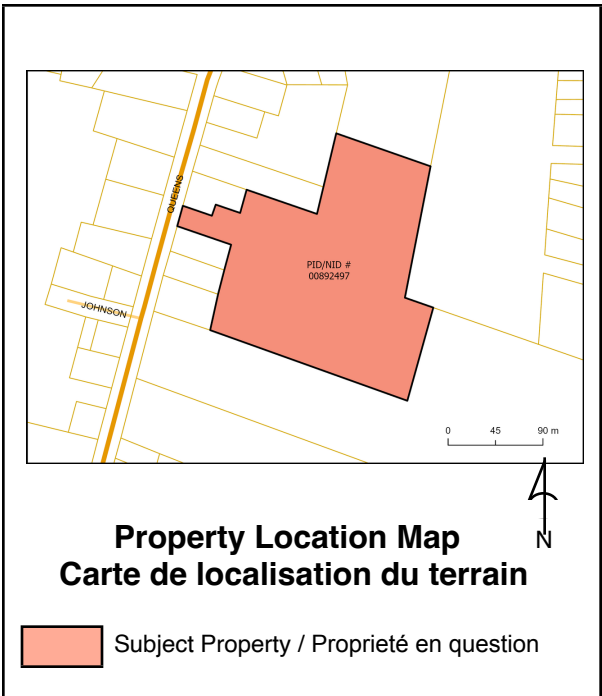
Artie Kenny Salem Properties Inc.

Landowner / Propriétaire :

Artie Kenny Salem Properties Inc.

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the required lot frontage from 12.2 metres to 7 metres to access a detention pond for storm water management purposes. / *Demande de dérogation visant à réduire la largeur de façade requise d'un lot de 12,2 mètres à 7 mètres afin de permettre l'accès à un étang de rétention aux fins de gestion des eaux pluviales.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00892497

Lot Size / Grandeur du lot: 2352 sq metres

Location / Endroit :

112 Queens Road, Town of Tantramar / Ville de Tantramar

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

R3

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

Urban residential /résidentiel urbain

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Low density residential, institutional and commercial / *Résidentiel à faible densité, institutionnel, commercial*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal sewer and water are available to connect to / *Les services municipaux d'égout et d'eau sont disponibles pour un raccordement.*

Access-Egress / Accès/Sortie :

promenade Basinview Drive

Policies / Politiques

The following excerpts from the Sackville Municipal Plan No. 243 applies to this request: */Les passages suivants tirés du Plan municipal de Sackville no 243 s'appliquent à la présente demande :*

5.1.1 It is a policy to permit a wide range of housing options within newly developed residential areas including vertically-attached dwellings, medium density, and higher density (eg. apartments or condominiums). */ Il est établi comme politique de permettre une vaste gamme d'options de logement dans les nouveaux quartiers résidentiels, y compris les habitations attenantes verticalement, les logements de densité moyenne ainsi que ceux de forte densité (p. ex. appartements ou condominiums).*

8.2.2.4 It is a policy that storm water shall be drained in an efficient and economic manner and no new development shall be permitted to drain storm water into the sanitary sewer system. */ Il est établi comme politique que les eaux pluviales doivent être drainées de manière efficace et économique, et qu'aucun nouvel aménagement ne sera permis de diriger les eaux pluviales vers le réseau d'égouts sanitaires.*

8.2.2.6 It is a policy that development applications involving construction shall address erosion, sediment control and storm water management requirements as part of the development permit process to ensure municipal infrastructure or adjoining properties are not negatively affected by new development. */ Il est établi comme politique que les demandes d'aménagement impliquant des travaux de construction doivent traiter des exigences en matière d'érosion, de contrôle de la sédimentation et de gestion des eaux pluviales dans le cadre du processus de délivrance du permis d'aménagement, afin d'assurer que les infrastructures municipales ou les propriétés adjacentes ne soient pas négativement affectées par le nouvel aménagement.*

The following excerpts from the Subdivision By-law No. 270 applies to this request: */Les passages suivants tirés de l'Arrêté de lotissement no 270 s'appliquent à la présente demande :*

5 Municipal Services and Facilities / Services et installations municipaux

a) The following municipal services and facilities shall be provided by the Developer and shall be constructed in accordance with the Town of Sackville's Standard Municipal Specifications: */ Les services et installations municipaux suivants doivent être fournis par le promoteur et construits conformément aux spécifications municipales normalisées de la Ville de Sackville :*

i) in urban subdivisions: */ dans les lotissements urbains :*

water mains, sanitary and storm sewer systems with laterals to the lot line, gravel road base, pavement, curbing, sidewalks, and streetlight standards will be provided and completed before final approval */ des conduites d'eau, des réseaux d'égouts sanitaires et pluviaux avec branchements jusqu'à la ligne de lot, une assise de route en gravier, le revêtement d'asphalte, les bordures, les trottoirs et les supports d'éclairage de rue doivent être fournis et complétés avant l'approbation finale.*

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

The following excerpts from the Sackville Zoning By-law No. 244 applies to this request: */ Les passages suivants de l'Arrêté de zonage de la Ville de Sackville no 244 s'appliquent à la présente demande :*

3.28 Residential Density and Infilling / Densité résidentielle et réaménagement des terrains

a) Flag lots */ Lots en drapeau*

Flag lots are permitted in all urban residential (R) zones subject to the following conditions: */ Les lots en forme de drapeau sont permis dans toutes les zones résidentielles urbaines (R), sous réserve des conditions suivantes :*

iii) That the flag lot created for a multiple unit development has a minimum of 12.2 metres (40 ft) road frontage. */ que le lot en drapeau créé pour un aménagement à unités multiples ait une largeur de façade minimale de 12,2 mètres (40 pieds) sur la voie publique.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning and development staff discussed internally. / *Le personnel de planification et d'aménagement a discuté en interne.*

Municipal staff were consulted regarding this application. As part of the design process, the Director of Engineering & Public Works has reviewed the storm water management drainage plan and has indicated that the storm analysis brief demonstrates that net zero has been achieved. They have confirmed that 7 m will provide adequate frontage to access the property which will be turned over to the municipality. / *Le personnel municipal a été consulté au sujet de la présente demande. Dans le cadre du processus de conception, le directeur de l'ingénierie et des travaux publics a examiné le plan de drainage pour la gestion des eaux pluviales et a indiqué que le résumé de l'analyse des eaux pluviales démontre que l'objectif de débit net zéro a été atteint. Il a confirmé que 7 mètres fourniront une largeur de façade adéquate pour accéder à la propriété, laquelle sera transférée à la municipalité.*

Discussion

A tentative subdivision plan for a property located off Queens Road, Sackville (Tantramar) was submitted to the Southeast Regional Service Commission on May 21, 2025. The proposal, known as Bayview Estates Subdivision, outlines the creation a 15 lot residential development on 2 new public streets. The subdivision incorporates a mix of medium and high density lots, resulting in a total of 92 dwelling units. These lots will be fully serviced by municipal water and sewer. / *Un plan de lotissement provisoire pour une propriété située sur le chemin Queens, Sackville (Tantramar), a été soumis à la Commission de services régionaux du Sud-Est le 21 mai 2025. La proposition, connue sous le nom de Bayview Estates Subdivision, prévoit la création d'un aménagement résidentiel de 15 lots sur deux nouvelles rues publiques. Le lotissement comprend un mélange de lots de densité moyenne et élevée, pour un total de 92 unités d'habitation. Ces lots seront entièrement desservis par les réseaux municipaux d'eau et d'égouts.*

The plan identifies Lot 25-3000 as the location for a stormwater detention pond, which is intended to be transferred to Tantramar for ongoing servicing and maintenance. A detention pond functions by temporarily storing stormwater runoff and releasing it at a controlled rate to mitigate downstream flooding and erosion. These ponds generally remain dry between precipitation events. / *Le plan identifie le lot 25-3000 comme l'emplacement d'un étang de rétention des eaux pluviales, destiné à être transféré à Tantramar pour l'entretien et l'exploitation continus. Un étang de rétention sert à emmagasiner temporairement le ruissellement des eaux pluviales et à le libérer à un débit contrôlé, ce qui vise à réduire les risques d'inondation et d'érosion en aval. Ces étangs demeurent généralement à sec entre les épisodes de précipitations.*

Lot 25-3000 has a frontage of 7 metres; however, the lot expands to a width of 108.52 metres at a depth of 30 metres, forming what is commonly referred to as a flag lot. The rear portion of the lot has a depth of 13.43 metres and an area of 2,352 square metres. The current Town of Sackville Zoning By-law permits flag lots for multi-unit development but requires a frontage of 12.2 metres. Because this lot is not intended for residential development, a double lane access will not be needed. As a detention pond, the site will require only infrequent access by municipal staff for maintenance. / *Le lot 25-3000 possède une façade de 7 mètres ; toutefois, le lot s'élargit pour atteindre une largeur de 108,52 mètres à une profondeur de 30 mètres, formant ce que l'on appelle communément un lot en drapeau. La partie arrière du lot présente une profondeur de 13,43 mètres et une superficie de 2 352 mètres carrés. L'Arrêté de zonage actuel de la Ville de Sackville permet les lots en drapeau pour les aménagements à unités multiples, mais exige une façade minimale de 12,2 mètres. Comme ce lot n'est pas destiné à un usage résidentiel, un accès bidirectionnel n'est pas requis. En tant qu'étang de rétention, le site nécessitera seulement un accès occasionnel par le personnel municipal pour les travaux d'entretien.*

When assessing a variance the Act provides for the following criteria, or test, for assessing variance requests: / *La loi prévoit les critères ou les tests suivants afin d'évaluer les demandes de dérogation :*

Is it reasonable? / *Est-il raisonnable ?*

When considering a variance, it is recommended to consider whether any special circumstances exist that are unique to the property and not generally applicable to surrounding properties. In this case, the property is intended to function as a detention pond and will only be accessed periodically for the maintenance of municipal infrastructure. Staff believes the requested variance is reasonable because the

lot will not serve as a residential lot and therefore will not be adversely affected by the reduced lot width. / Lors de l'examen d'une demande de dérogation, il est recommandé de déterminer si des circonstances particulières existent, propres à la propriété, et qui ne s'appliquent pas généralement aux propriétés environnantes. Dans ce cas-ci, la propriété est destinée à fonctionner comme étang de rétention et ne sera accessible qu'à l'occasion pour l'entretien de l'infrastructure municipale. Le personnel estime que la dérogation demandée est raisonnable, puisque le lot ne servira pas à des fins résidentielles et ne sera donc pas affecté négativement par la réduction de la largeur de façade.

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

Due to the concentration of residential units within the proposed subdivision, locating a detention pond nearby is beneficial to ensure adequate control of stormwater runoff and to reduce impacts on downstream properties. By reducing the lot frontage requirement, allows for better use of the land by maximizing residential development along the street front. / En raison de la concentration d'unités résidentielles dans le lotissement proposé, l'aménagement d'un étang de rétention à proximité est avantageux afin d'assurer un contrôle adéquat du ruissellement des eaux pluviales et de réduire les impacts sur les propriétés en aval. La réduction de l'exigence de façade permet une meilleure utilisation du terrain en maximisant l'aménagement résidentiel le long de la rue.

Is it within the general intent of the Zoning By law? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?

Flag lots are permitted in all urban residential zones and, as the proposed lot will adequately contain its intended use, staff is of the opinion that the request meets the intent of the Zoning By-law. / Les lots en drapeau sont permis dans toutes les zones résidentielles urbaines et, puisque le lot proposé contiendra adéquatement son usage prévu, le personnel est d'avis que la demande respecte l'intention de l'Arrêté de zonage.

Is it within the general intent of the Municipal Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de Plan municipal?

Given that the Municipal Plan prioritizes reducing the risk of flooding to both private property and municipal infrastructure, staff considers the request to be consistent with the intent of the Plan. / Étant donné que le Plan municipal accorde la priorité à la réduction des risques d'inondation pour les propriétés privées et l'infrastructure municipale, le personnel considère que la demande est conforme à l'intention du Plan.

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 60 m of the property on December 3, 2025. / Des avis publics ont été distribués aux propriétaires avoisinants dans un rayon de 60 m de la propriété en question le 3 décembre 2025.

Legal Authority / Autorité légale

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 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 is of the opinion that the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is therefore recommending the proposed variance to reduce the required frontage of Lot 25-3000 from 12.2 meters to 7 meters. / *Le personnel est d'avis que la proposition satisfait l'ensemble des critères du test de dérogation et recommande donc l'approbation de la dérogation visant à réduire la largeur de façade du lot 25-3000 de 12,2 mètres à 7 mètres.*

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.*

Location / Emplacement

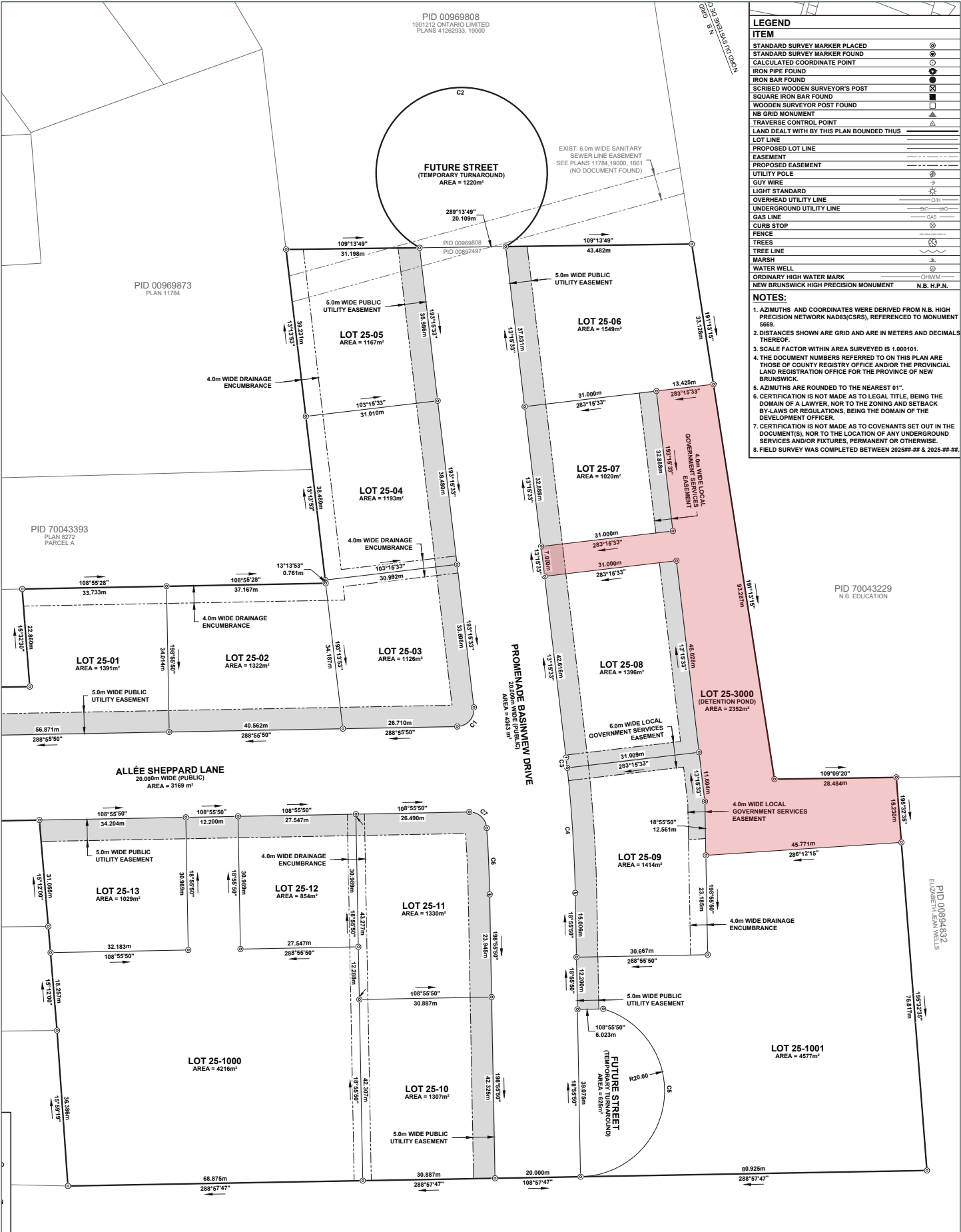


Zoning / Zonage



Urban Residential 3 (R3) Zone / Résidentille urbain 3 (R3)

Proposed Subdivision Plan / Plan de lotissement proposé



Bayview Estates Subdivision

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8

Site Photos / *Photos du site*

