

**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 25-1945

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Michelle LeBlanc
Development Officer / Agent d'aménagement



Sophie Daigle
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

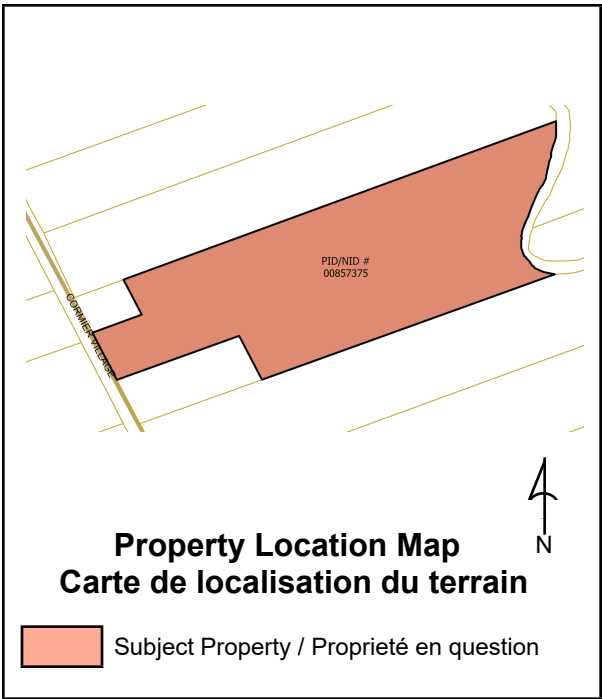
SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.

Landowner / Propriétaire :

SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum width of a remnant lot from 54m to 20.117m. / *Demande de dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot reliquat de 54m à 20.117m.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00857375

Lot Size / Grandeur du lot: 11.17 Ha

Location / Endroit :

Cormier-Village, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

IF, RA, SLR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Single family dwellings and Woodlots / *Usages avoisinants: Maisons unifamiliales et terrains boisés*

Surrounding Zoning: Rural Area (RA) and Agriculture (A) / *Zonage environnant: Zone Rurale (RU) et Agriculture (A)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Cormier Village Road

Policies / Politiques

Cap-Acadie Municipal Plan / *Plan municipal de Cap-Acadie*

20.0 Rural Designation / Désignation rurale

It is a policy of Council to increase lot size requirements in rural areas when they are outside the Infill zone or located along a new public street. / *Le conseil a pour principe d'augmenter les exigences de taille des lots dans les zones rurales lorsqu'ils se trouvent à l'extérieur de la zone intercalaire ou le long d'une nouvelle rue publique.*

It is a policy of Council to encourage development along maintained public streets to maximize the use of existing public infrastructure. / *Le conseil a pour principe d'encourager le développement le long des rues publiques entretenues afin de maximiser l'utilisation des infrastructures publiques existantes.*

It is proposed to create an infill overlay zone adjacent to existing public roads, allowing the creation of new lots adapted to meet the required public service levels and provincial standards without the need for new infrastructure. / *Il est proposé de créer une zone de superposition intercalaire qui jouxte les routes publiques existantes afin de permettre la création de nouveaux lots adaptés au niveau de service public accessible et qui répondent aux normes provinciales minimales sans nécessiter de nouvelles infrastructures.*

It is proposed to establish subdivision standards to discourage inefficient land use patterns in rural areas not serviced by a sanitary sewer system. / *Il est proposé d'établir des normes de lotissement afin de décourager les modèles d'utilisation des terres inefficaces dans les zones rurales non desservies par un système d'égout sanitaire.*

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

4.1 Lot Sizes / Superficie des lots

4.1.1 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.*

4.1.2 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: / *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 :*

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

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

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

(iv) the development is approved by the appropriate provincial agencies concerning sewage systems or on-site septic systems. / *l'aménagement est approuvé par les organismes provinciaux concernés en ce qui concerne le réseau d'égouts ou les fosses septiques sur place.*

4.25 Access to a Public Provincial Road / *Accès À Une Rue Publique Provinciale*

4.25.1 All new main buildings located on a public road required either an access permit or approval from the Town. / *Tous les nouveaux bâtiments principaux situés sur une rue publique nécessitent un permis d'accès ou une approbation de la ville.*

5.2.3 Table: lot dimensions for R zone: / *5.2.3 Table : Dimensions des lots pour les zones R*

Minimum lot area (without services) i. single-unit dwelling or other use 4000 m² ii. two-unit dwelling 5350 m² iii. multi-unit dwelling 8050 m² / *superficie minimale du lot (sans services) i. habitation unifamiliale ou autre usage 4000 m² ii. habitation bifamiliale 5350 m² iii. habitation multifamiliale 8050 m²*

Minimum lot frontage (without services) i. single-unit dwelling or other use 54 m ii. two-unit dwelling 59 m iii. multi-unit dwelling 68 m / *façade minimale du lot (sans services) i. habitation unifamiliale ou autre usage 54 m ii. habitation bifamiliale 59 m iii. habitation multifamiliale 68 m*

Minimum lot depth 30 m / *profondeur minimale 30 m*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

Public Utilities were consulted as part of the subdivision application and no concerns were raised. / *Les compagnies d'utilités publiques ont été consultées dans le cadre de la demande de lotissement et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

A subdivision variance application was received by Southeast Regional Service Commission on December 18, 2025, to reduce the minimum width of a remnant lot from 54m to 20.117m. The primary purpose of this subdivision application is to create one new lot from PID 00857375 for residential purpose while leaving an access to the remnant land. The property is located on the northeast of chemin Cormier Village Road which is in the Town of Cap-Acadie. / *Le 18 décembre 2025, la Commission des services régionaux du Sud-Est a reçu une demande de dérogation de lotissement visant à réduire la largeur minimale d'un lot restant de 54m à 20.117m. L'objectif principal de cette demande de lotissement est de créer un nouveau lot à partir du NID 00857375 à des fins résidentielles tout en laissant un accès au terrain restant. La propriété est située au nord-est du chemin Cormier Village Road, dans la ville de Cap-Acadie.*

The property is within the overlay infill zone which permits the creation of residential lots with private sewer system that has a minimum of 54m of frontage on a public road, a minimum depth of 38m, and a minimum area of 4000m². The subject PID 00857375 currently has approximately 74m of frontage on chemin Cormier Village Road and has a total surface area of 11.17 Hectares. / *La propriété se trouve dans la zone de terrain intercalaire réglementée qui permet la création de lots résidentiels avec un système d'égout privé ayant un minimum de 54 m de façade sur une route publique, une profondeur minimale de 38 m et une superficie minimale de 4 000 m². Le NID 00857375 en question a actuellement une façade d'environ 74 m sur le chemin Cormier Village Road et une superficie totale de 11.17 hectares.* Additionally, new lots must be suitable for their intended use and must not be prejudicial to future

development. The proposed lot meets all dimensional requirements; however, the remnant land has a width of only 20 meters. As such, the applicant is requesting a variance to reduce minimum required width of a remnant lot from 54m to 20.117m. / *La propriété est située sur le chemin Cormier Village Road, une rue publique, ce qui permet le lotissement du terrain à condition que les lots proposés respectent les exigences dimensionnelles fixées par le plan municipal de Cap-Acadie. De plus, les nouveaux lots doivent convenir à l'utilisation prévue et ne doivent pas nuire au développement futur. Le lot proposé répond à toutes les exigences dimensionnelles, cependant, le terrain reliquat n'a qu'une largeur de 20.117 mètres. Le requérant demande donc une dérogation pour réduire la largeur minimale requise d'un lot reliquat de 54m à 20.117m.*

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?*

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 the Town of Cap-Acadie. 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 portion of the remnant land in question is significantly smaller in width than is required. The configuration of the remnant lot – a “flag lot” – opens up to a much wider area at the back, which would be the developable portion of the lot, being about 10.77 hectares in area. This area would allow for the installation of an onsite septic system and a well, 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'eau et d'égout dans la ville de Cap-Acadie. Le but de ces exigences dimensionnelles est de s'assurer qu'il y a suffisamment d'espace pour une fosse septique et un puits sans nuire aux propriétés avoisinantes et de fournir une séparation entre les habitations dans un milieu rural. La partie du terrain reliquat en question est nettement moins large que ce qui est exigé. La configuration du terrain restant - un "lot en drapeau" - s'ouvre sur une zone beaucoup plus large à l'arrière, qui serait la partie aménageable du terrain, d'une superficie d'environ 10.77 hectares. Cette zone permettrait l'installation d'une fosse septique et d'un puit, et donc le personnel considère la demande raisonnable.*

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

Reducing the width of a lot is generally considered undesirable. However, granting the proposed variance will allow for the creation of a lot which will be developable, in addition to the creation of the lot containing the existing residential development. As the “flagpole”, the narrow strip of land leading to the larger portion in the back is meant to serve as an access, the proposed width is acceptable for this use. Additionally, this 20m access allows for a variety of development options which do not require a public street. / *La réduction de la largeur d'un lot est généralement considérée comme indésirable. Cependant, en accordant la dérogation proposée, il sera possible de créer un terrain qui pourra être davantage développé, en plus de la création du lot contenant le développement résidentiel existant. Comme le “mât”, l'étroite bande de terre menant à la plus grande partie à l'arrière, est destiné à servir d'accès, la largeur proposée est acceptable pour cet usage. De plus, cet accès de 20 mètres permet une variété d'options de développement qui ne nécessitent pas une voie publique.*

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

The Cap-Acadie Municipal Plan aims to allow residential development in areas with adequate infrastructure for the intended uses. As the remnant land for which a variance is being requested 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 de la municipalité de Cap-Acadie vise à permettre le développement résidentiel dans les zones disposant d'une infrastructure adéquate pour les utilisations prévues. Étant donné que le terrain reliquat pour lequel une dérogation est demandée est suffisamment grand pour accueillir des services, un accès et un usage principal, le personnel est d'avis que la dérogation répond à l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on January 14, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 janvier 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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance request to reduce the minimum width of a remnant lot from 54m to 20.117m on the tentative subdivision plan of Seaside Land Development Ltd. by G.J. Després & Assoc. (1995) Ltd., subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation visant à réduire la largeur du lot reliquat de 54m à 20.117m sur le plan de lotissement provisoire Seaside Land Development Ltd. soumis par G.J. Després & Assoc. (1995) Ltd., 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 portion du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifiée comme étant une "zone de non-construction".*

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

<u>LEGEND</u>	
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN	
BOUNDED THUS.....	
STANDARD SURVEY MARKER PLACED.....	
STANDARD SURVEY MARKER FOUND.....	
ROUND IRON BAR FOUND.....	
SQUARE IRON BAR FOUND.....	
IRON PIPE FOUND.....	
WOODEN SURVEYORS POST FOUND.....	
SCRIBED WOODEN SURVEYORS POST FOUND..	
SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT.....	
SURVEYOR'S REAL PROPERTY REPORT.....	S.R.P.R.
TRAVERSE CONTROL POINT.....	
CALCULATED COORDINATE POINT.....	
TABULATED COORDINATE REFERENCE.....	
VERTICAL GEODETIC BENCH MARK.....	
CENTRELINE.....	-----
UTILITY EASEMENT.....	-----
FENCE LINE.....	
SQUARE METRES.....	m ²
HECTARE.....	ha
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR.....	N.B.L.S.
NBLS REGISTRATION NUMBER.....	#123
SERVICE NEW BRUNSWICK.....	SNB
SNB PARCEL IDENTIFIER.....	PID
DOCUMENT.....	DOC.
VOLUME.....	VOL.
PAGE.....	PG.
REGISTERED.....	REG
CALCULATED.....	(c)
MEASURED.....	(m)
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN	
DEED.....	(deed)
NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION.....	NB POWER
CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP.....	C.R.O.
HYDRO POLE.....	
BUILDING.....	
ORDINARY HIGH WATER MARK.....	O.H.W.M
UTILITY DISTRIBUTION LINE.....	----
ANCHOR.....	>
BUILDING LOCATION SURVEY.....	BLS

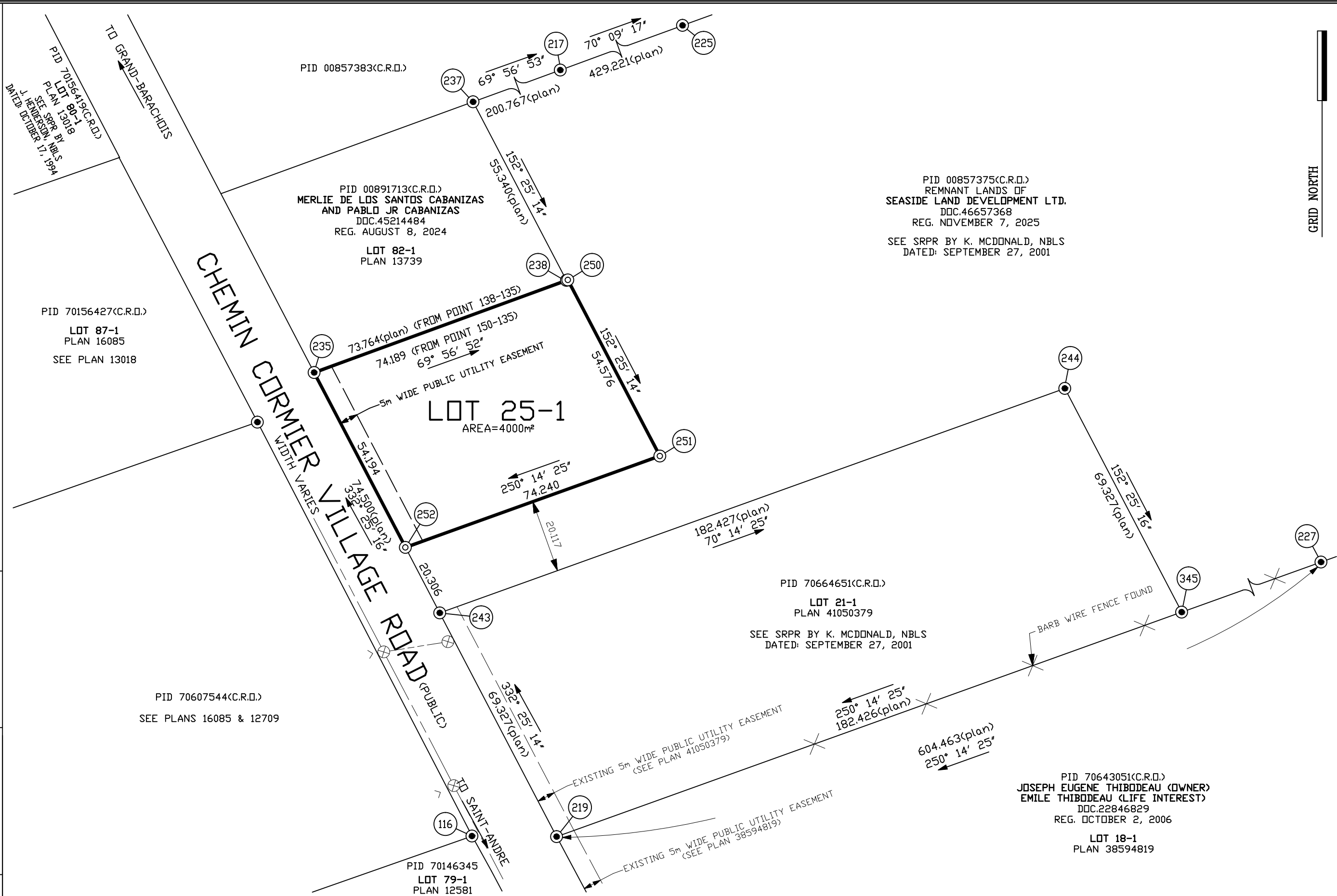
DEED DATA/TRANSFER

FOR PID 00857375(C.R.O.)
FROM: SAM CHLO ZO INC.
TO: SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.
DATED: NOVEMBER 5, 2025
REGISTERED: NOVEMBER 7, 2025
DOC. 46657368

UTILITY EASEMENT

JOINT PUBLIC UTILITY DESIGNATED PURSUANT TO REGULATION 2021-83, SECTION 5, UNDER THE COMMUNITY PLANNING ACT. THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATION INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

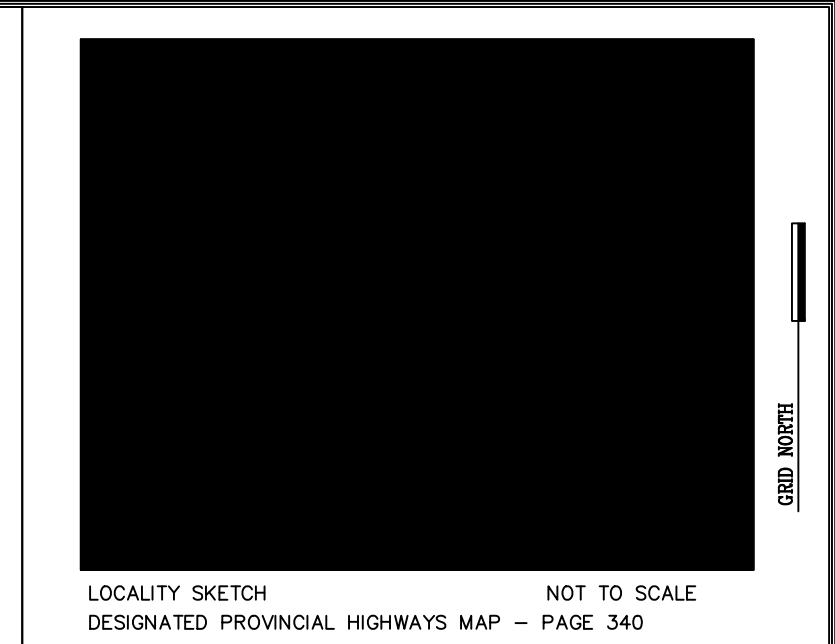
NAD 83 (CSRS) GRID COORDINATES (ADJUSTED)		
POINT	EASTING	NORTHING
Mon. 9135	266 5195.874	746 8037.675
116	266 5429.850	746 6554.257
217	266 5618.752	746 6824.773
219	266 5453.072	746 6554.108
225*	266 6022.483	746 6970.484
227*	266 6021.944	746 6758.463
235	266 5386.484	746 6681.593
237	266 5430.155	746 6755.937
238	266 5455.776	746 6706.884
243	266 5420.975	746 6615.558
244	266 5592.660	746 6677.232
250	266 5456.176	746 6707.030
251	266 5481.442	746 6658.655
252	266 5411.574	746 6633.557
345	266 5624.757	746 6615.782
* REFERENCE SURVEY MARKER		



NOTES:

1. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
2. DIRECTIONS ARE NAD 83 (CSRS) GRID AZIMUTHS DERIVED FROM NAD 83 (CSRS) GRID MONUMENT 9135.
THE SCALE FACTOR USED WAS : 1.000000
3. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
4. DISTANCES FROM BUILDINGS TO PROPERTY LINES ARE ROUNDED TO THE NEAREST 0.01 METRES.
5. BUILDING TIES SHOWN HEREON ARE TO THE OUTSIDE OF CONCRETE FOUNDATION.
6. ALL DIMENSIONS OF BUILDINGS, STRUCTURES OR FOUNDATIONS ARE THE EXTERIOR HORIZONTAL DIMENSION.
7. THE FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON FEBRUARY 1, 2021.
8. PLAN AND DEED NUMBERS ARE THOSE AS FILED IN THE REGISTRY OFFICE FOR THE COUNTY OF WESTMORLAND.
9. INFORMATION SHOWN OUTSIDE THE LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN IS FOR REFERENCE ONLY AND WAS DERIVED FROM SNB RECORDS.

APPROVALS



PURPOSE OF PLAN

- TO CREATE LOT 25-1 FOR BUILDING PURPOSES.

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

OWNER'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

DANIEL GALLANT - PRESIDENT OF SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.

OWNER: SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.

**TENTATIVE
SUBDIVISION PLAN
OF
SEASIDE LAND DEVELOPMENT LTD.
SUBDIVISION**

NORTHEAST OF CHEMIN CORMIER VILLAGE ROAD
TOWN OF CAP-ACADIE (CORMIER-VILLAGE)
PARISH OF SHEDIAC
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE 1:1000

METRES

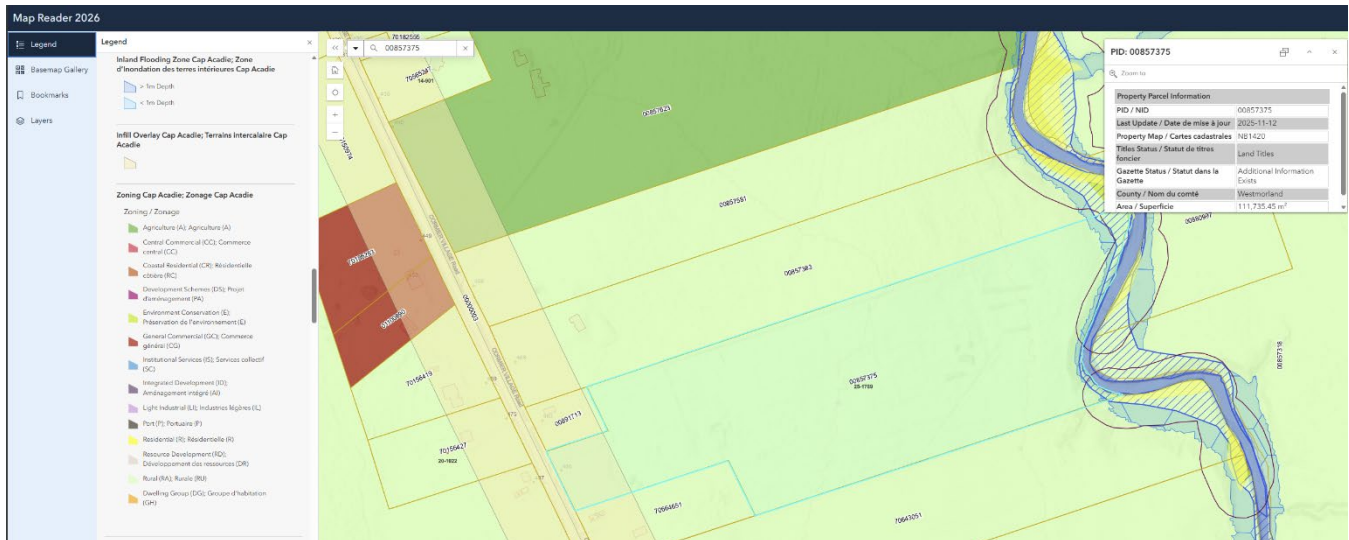
40 0 20 40

A graphic scale bar for the map. It consists of a horizontal line with alternating black and white rectangular segments. Above the bar, the numbers 40, 0, 20, and 40 are marked, indicating distances in metres. The first 40 units are divided into two 20-unit sections, each further divided into four 5-unit segments. The final 40-unit section is a single solid black block.

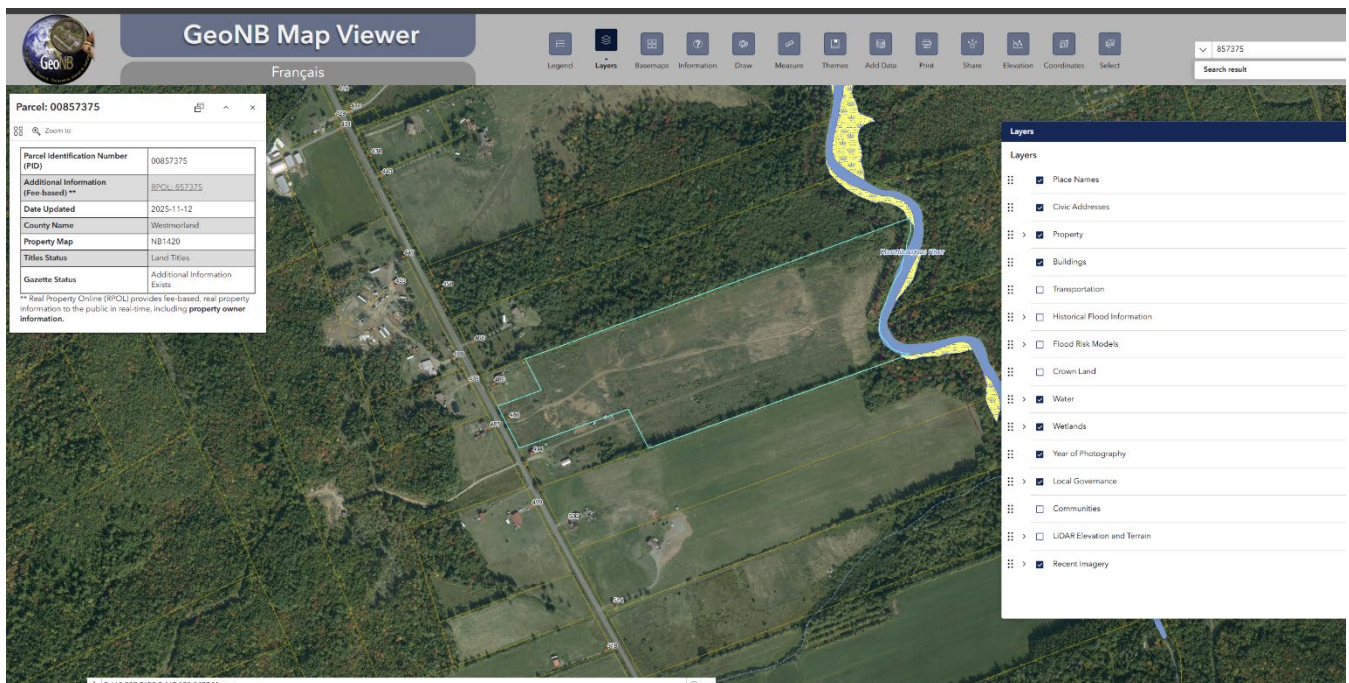
G.J. DESPRÉS & ASSOC. (1995) LTD. LAND SURVEYORS / ENGINEERS 4 KANALFLAKT WAY, BOUGTOUCHE, N.B. E-MAIL: gjdespres@nb.abn.com		PH. (506) 743-8430 PH. (506) 857-2806 FAX (506) 743-8454
LAND SURVEYOR'S STATEMENT		ASSOCIATION OF N.B.L.S. PLAN VALIDATION STAMP
I HEREBY CERTIFY TO THE CORRECTNESS OF THIS PLAN AND THAT I HAVE SATISFIED THE REQUIREMENTS OF THE SURVEYS ACT. SURVEYED BY		
ROLAND A. FOUGERE, P. Eng. N.B.L.S. # 375		
DATE: NOVEMBER 18, 2025	DRAWING No. 1 of 1	
DRAWN BY: C. M.	CHECKED BY: R. F.	
JOB No.: 2025-163	ZONE: 21/01X2	

Schedule/Annexe MF # 25-1945

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



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

GeoNB Map Viewer

Français

Parcel: 00857375

Parcel Identification Number (PID)	00857375
Additional Information (Fee-based)**	RPOL: 857375
Date Updated	2025-11-12
County Name	Westmorland
Property Map	NB1420
Titles Status	Land Titles
Gazette Status	Additional Information Exempt

** 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
- ☐ Historical Flood Information
- ☐ Flood Risk Models
- ☐ Crown Land
- ☒ Water
- ☒ Wetlands
- ☒ Year of Photography
- ☒ Local Governance
- ☐ Communities
- ☐ LiDAR Elevation and Terrain
- ☒ Recent Imagery

+ | 2,665,444.7677 7,466,822.8101 Meters.

50 m

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux / Department of Environment & Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux / Gobierno del Medio Ambiente y Territorio / Ministerio de Medio Ambiente y Territorio

[illegible]

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

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

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