

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, January 28, 2026 / Le mercredi 28 janvier, 2026

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-0006

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 :

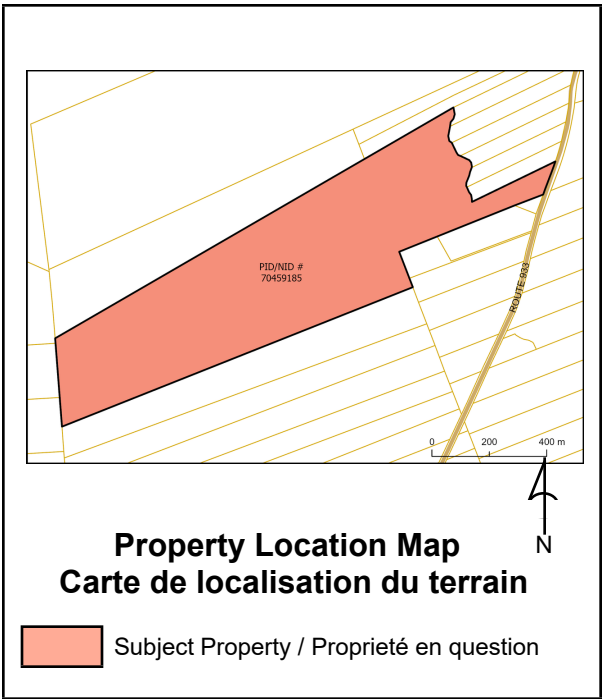
Johnny Gautier MFS Logging Inc

Landowner / Propriétaire :

Johnny Gautier MFS Logging Inc

Proposal / Demande :

Variance to reduce the width of a width of a remnant lot from
54 meters to 24 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur
d'un lot restant de 54m à 24m*



Site Information /Information du site

PID / NID: 70459185

Lot Size / Grandeur du lot: 62.36 hectares

Location / Endroit :

Aboujagane Road, Route 933, Southeast Rural District /

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

Rural Zone

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use: residential & vacant woodland / *Usage des environs: résidentiel et terrain boisé
vacant*

Surrounding Zoning: Rural (R) & Resource Development (RD) / *Zonage des environs: rurale (R) et
développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Aboujagane Road / Route 933

Policies / Politiques

Within the Tantramar Planning Area Rural Plan Regulation the following policy applies: / *En vertu du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar, la politique suivante s'applique :*

“7.1 It is policy to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones.” / « 7.1 Il est établi comme principe de continuer à permettre la construction d'habitations dans toutes les zones du secteur d'aménagement, sauf dans les zones de conservation et de terres endiguées agricoles. »

“12.1.2 It is a policy that forestry, aquaculture and fishery uses shall be permitted in all zones, except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones” / « Il est établi comme principe que la foresterie, l'aquaculture et la pêche sont permises dans toutes les zones, sauf les zones de conservation et de terres endiguées agricoles. »

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

The property is zoned Rural which permits residential uses and resource uses such as forestry in this zone. / *La propriété est située dans la zone rurale qui permet les usages résidentiels et les utilisations des ressources telles que la foresterie.*

The Tantramar Rural Plan Regulation states as follows: / *Selon le Règlement du plan rural de Tantramar:*

3.2.5 Where a lot is serviced by a private sewer system, the lot / *Lorsqu'un lot est desservi par un système privé d'évacuation des eaux usées, il :*

(a) shall have and contain / *devra avoir:*

- (i) a width of at least 54.0 metres, / *une largeur minimale de 54.0 mètres,*
- (ii) a depth of at least 38 metres, and / *une profondeur minimale de 38 mètres,*
- (iii) an area of at least 4000 square metres.” / *une superficie minimale de 4000 mètres carrés.*

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.*

Daigle Surveys has provided confirmation that both the proposed lot and the remnant lot are capable of accommodating an on-site septic system and have adequate sight visibility for the access on to Aboujagane Road. / *Daigle Surveys a confirmé que le lot proposé et le lot restant peuvent accueillir un système septique sur place et disposent d'une distance de visibilité adéquate pour l'accès au chemin Aboujagane.*

Discussion

An application was received on December 19, 2025, to create a new residential lot on Aboujagane Road. Proposed Lot 25-1 exceeds the minimum dimensional requirements for an unserviced lot. However, the proposed subdivision would result in a remnant lot with a width of only 24 metres, which does not meet the minimum required lot width of 54 metres. While the remnant lot has a road frontage of 34.656 metres, lot width is measured at the 7.5 metre setback, which in this case results in an effective width of

24 metres. / *Une demande a été reçue le 19 décembre 2025 afin de créer un nouveau lot résidentiel sur le chemin Aboujagane. Le lot proposé 25-1 dépasse les exigences minimales de dimensions pour un lot non desservi. Toutefois, le lotissement proposé entraînerait la création d'un lot restant dont la largeur serait de seulement 24 mètres, ce qui ne respecte pas la largeur minimale requise de 54 mètres. Bien que le lot restant possède une façade sur rue de 34,656 mètres, la largeur du lot est mesurée à partir de la marge de retrait de 7,5 mètres, ce qui se traduit, dans ce cas, par une largeur effective de 24 mètres.*

The configuration of the remnant lot is commonly referred to as a “flag lot.” This design permits a full-sized building area at the rear of the property, while maintaining access to the public road through a narrow frontage. The proposed remnant lot maintains a width of 24 metres and, at a depth of approximately 272 metres, expands to a width in excess of 340 metres, resulting in a total area of more than 60 hectares. / *La configuration du lot restant est communément appelée un « lot en forme de drapeau ». Ce type d'aménagement permet une aire de construction conforme à l'arrière du terrain, tout en maintenant l'accès au chemin public par une façade étroite. Le lot restant proposé conserve une largeur de 24 mètres et, à une profondeur d'environ 272 mètres, s'élargit à une largeur excédant 340 mètres, ce qui représente une superficie totale de plus de 60 hectares.*

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 :*

1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable ?— A 24 metre road frontage is considered a reasonable variance given the flag-lot configuration, which is intended solely to provide access to the property. This pole portion of the flag lot is designated on the subdivision plan as a no-build zone. The rear portion of the lot exceeds the minimum lot size and dimensional requirements. / *Une largeur de façade de 24 mètres est jugée raisonnable compte tenu de la configuration en lot en forme de drapeau, laquelle vise uniquement à assurer l'accès à la propriété. La portion étroite, soit le mât, du lot est identifiée au plan de lotissement comme une zone de non-construction. La partie arrière du lot dépasse les exigences minimales de superficie et de dimensions.*

2. Is it desirable for the development of the property? / Est-elle souhaitable pour l'aménagement de la propriété ?— The flag portion of the remnant lot is capable of meeting all applicable lot size requirements. Both the proposed lot and the remnant lot meet sight-line distance requirements for safe access to the roadway and are capable of accommodating on-site septic systems. It should be noted though that the remnant lot could be used for resource use such as forestry. As such, a variance to the frontage requirement would enable forestry uses to occur or even the future development of a residential lot. Additionally, a 24-metre width corresponds to the minimum requirement for a public road, preserving the potential for future road development and further subdivision, thereby supporting the desirability of the proposal. / *La portion en drapeau du lot restant est en mesure de respecter toutes les exigences applicables en matière de dimensions de lot. Tant le lot proposé que le lot restant satisfont aux exigences de distance de visibilité pour un accès sécuritaire au chemin et peuvent accueillir des systèmes septiques autonomes. Il convient de noter que le lot restant pourrait également être utilisé à des fins de ressources naturelles, notamment la sylviculture. Ainsi, une dérogation à l'exigence de façade permettrait la poursuite de tels usages ou même l'aménagement futur d'un lot résidentiel. De plus, une largeur de 24 mètres correspond à la largeur minimale requise pour un chemin public, ce qui préserve la possibilité d'un développement futur du réseau routier et d'un lotissement ultérieur, renforçant ainsi le caractère souhaitable de la proposition.*

3. Is it within the general intent of the Rural Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de Plan rural? — The policy section of the Tantramar Rural Plan permits dwellings in all areas of the Planning Area except Conservation and Agricultural zones. Both woodlot and residential uses are permitted within the Rural Zone. As the intent of the proposal is to create a residential lot that can accommodate a self-contained septic system and provide safe and secure access, the variance request is consistent with the general intent of the Rural Plan policies and regulations. / *La section des politiques du Plan rural de Tantramar permet l'aménagement d'habitations dans l'ensemble du secteur de planification, à l'exception des zones de conservation et agricoles. Les usages résidentiels et de terrains boisés sont permis dans la zone rurale. Étant donné que l'objectif de la proposition est de créer un lot résidentiel pouvant accueillir un système septique autonome et offrir un accès sécuritaire au chemin public, la demande de dérogation est conforme à l'intention générale des principes et des règlements du Plan rural.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 100 m of the property on January 14, 2026. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété le 14 janvier 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

The following section of the Community Planning Act provides the authority for the Planning Review and Adjustment Committee to consider the proposed request: / *Le segment de la Loi sur l'urbanisme suivant autorise le Comité de révision de la planification à considérer la demande proposée :*

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) of a zoning by-law [or District Rural Plan 52(3)] 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. / *b) 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)(a) ... (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

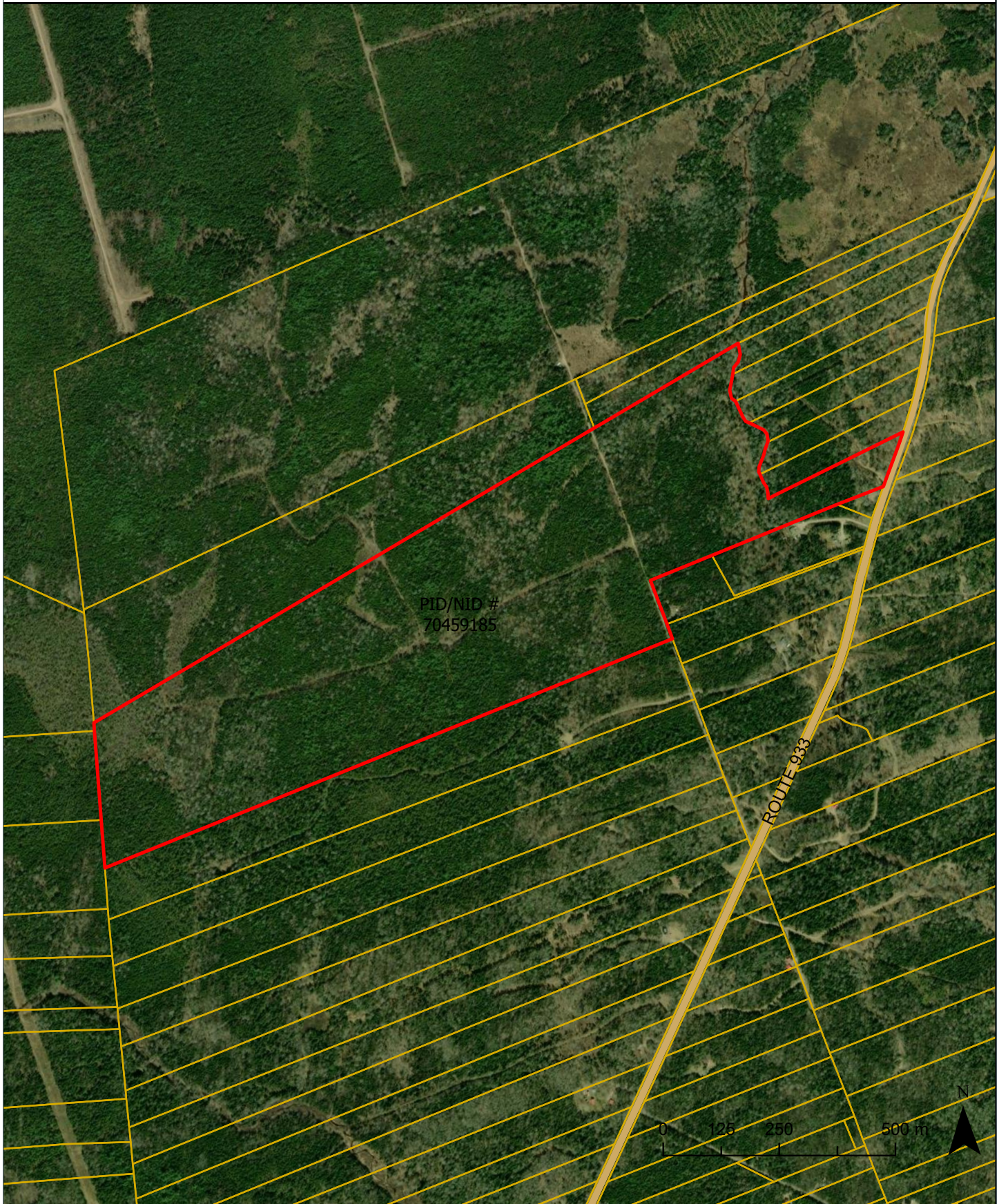
Staff is of the opinion that the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is therefore recommending that the proposed variance to reduce the required minimum lot width from 54 metres to 24 metres, subject to the following condition: / *Le personnel est d'avis que la proposition satisfait à l'ensemble des critères applicables à l'évaluation d'une dérogation et recommande donc l'approbation de la dérogation proposée visant à réduire la largeur minimale requise du lot de 54 mètres à 24 mètres, sous réserve de la condition suivante :*

1. a note shall be placed on the face of the final plan identifying the access portion of the remnant lot having less than 54 meters as a no build zone. / *qu'une note soit inscrite sur le plan final identifiant la partie d'accès du lot restant dont la largeur est inférieure à 54 mètres comme une zone de non-construction.*

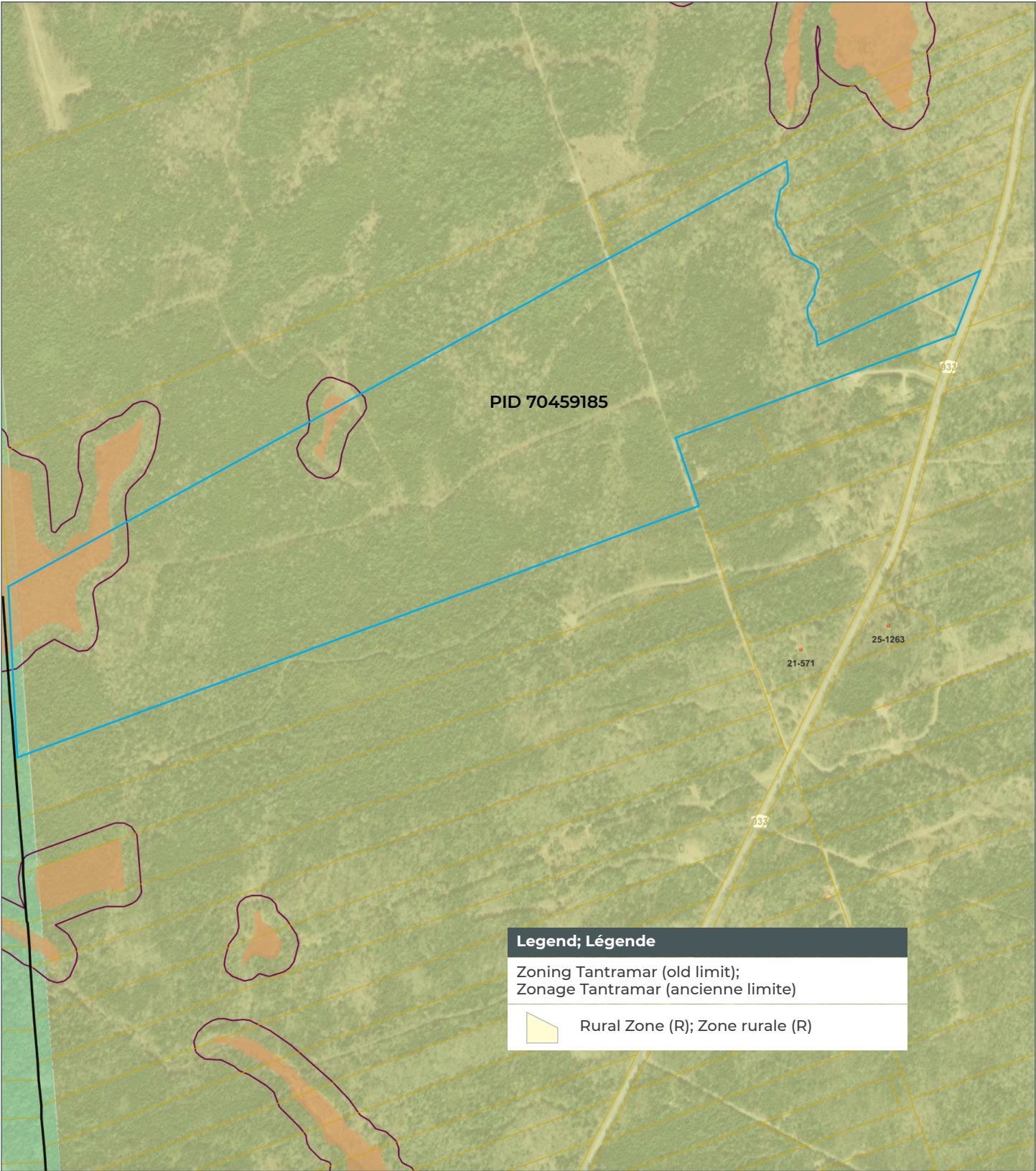
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Location / *Emplacement*

Aboujagane Road / Route 933 (PID/NID 70459185)
 Southeast Rural District / District Rural
 Date: 2026-01-05

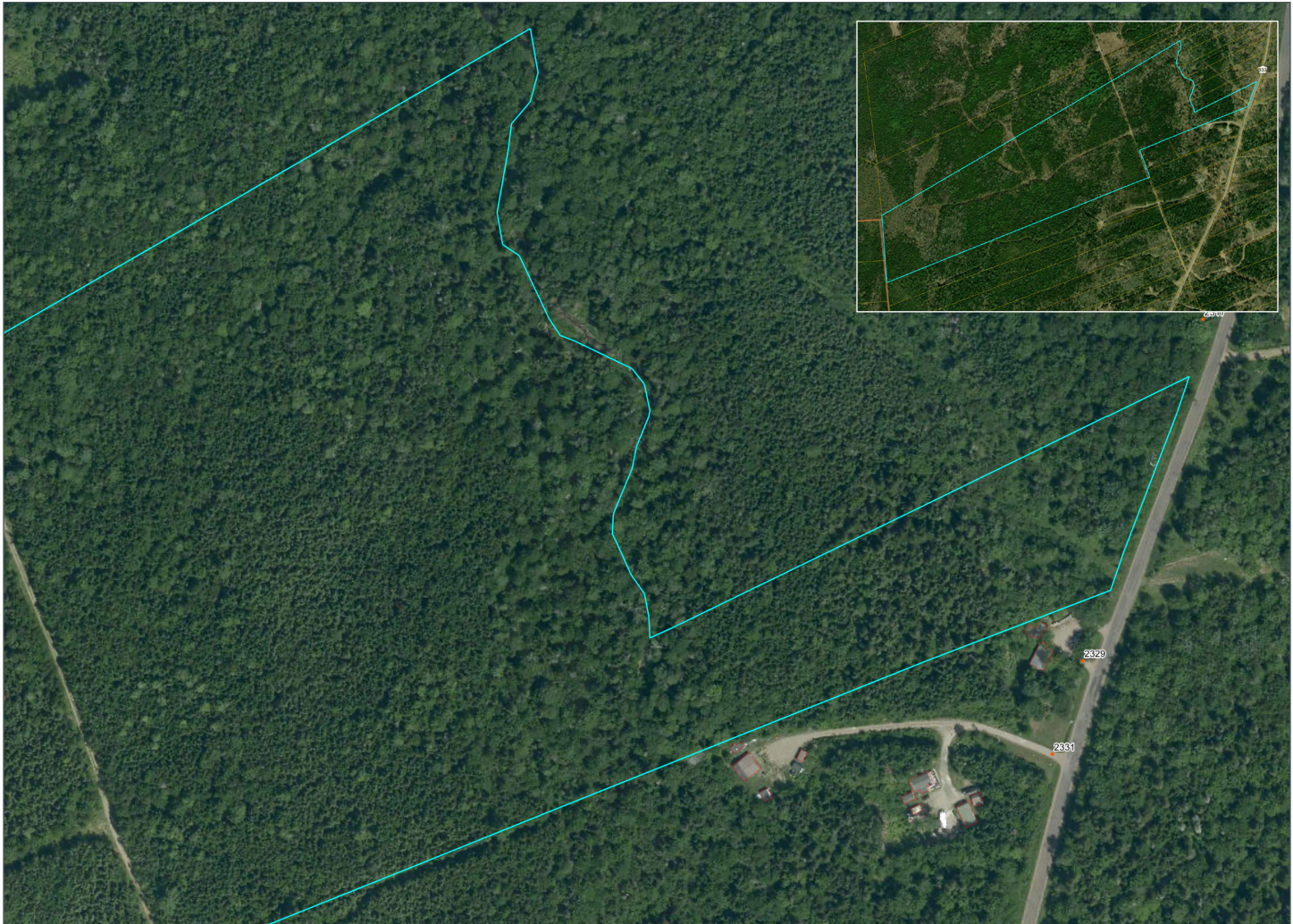


Zoning / Zonage



Rural (R) Zone / Zone rurale (R)

Aerial View / Vue Aérienne



Year of image - 2020 / année d'imagerie -2020

Site Photos / Photos du site



View looking south on Aboujagane Road

Site Visit January 9, 2026



PID 70459185

Site Visit January 9, 2026

Site Photos / *Photos du site*



View looking north on Aboujagane Road

Site Visit January 9, 2026