

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 : 26-0010

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Sophie Daigle
Development Officer / Agent d'aménagement

/

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

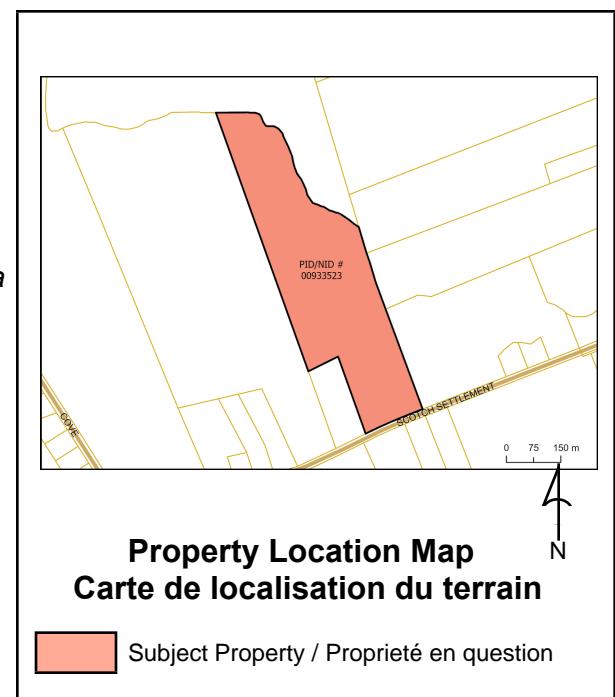
Debbie Arsenault

Landowner / Propriétaire :

Debbie Arsenault

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the width of a remnant lot from 54 meters to 24 meters. / *Demande de dérogation pour réduire la largeur d'un lot reliquat de 54 mètres à 24 mètres.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00933523

Lot Size / Grandeur du lot: Approximately 15 hectares (remnant lot)

Location / Endroit :

442 Scotch Settlement Road, Rural Community of Maple Hills / Communauté rurale de Maples Hills

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

RA, IF

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding zoning / *zonage environnant*: Rural Area (RA), Agriculture (A) / *Zone rurale (RU), Agriculture (A)*

Surrounding uses / *usages environnants*: Residential, farmland, vacant lots / *résidentiel, ferme, lots vacants*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Scotch Settlement Road

Policies / Politiques

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

3. Rural Development / Développement résidentiel

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.*

c) It is a policy to establish subdivision standards to discourage inefficient land use patterns in rural areas. / *Il est établi comme principe d'établir des normes de lotissement afin de décourager les modèles d'utilisation des terres inefficaces dans les zones rurales.*

d) It is a policy to create an Infill overlay zone that abuts existing public roads to permit new lots that meet the minimum provincial standards without requiring new infrastructure. / *Il est établi comme principe de créer une zone de superposition intercalaire qui jouxte les routes publiques existantes afin de permettre la création de nouveaux lots qui répondent aux normes provinciales minimales sans nécessiter de nouvelles infrastructures.*

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

3.1.6 Where a lot is located in a Residential or Infill Overlay zone and is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have, / *Lorsqu'un lot est situé dans une zone résidentielle ou intercalaire et qu'il est desservi par un réseau d'égout privé, le lot doit être approuvé par les organismes provinciaux compétents et doit avoir :*

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

i. a width of at least 54 metres, / *une largeur minimale de 54 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 4 000 mètres carrés*

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

i. a width of at least 59 metres, and / *une largeur minimale de 59 mètres*

ii. an area of at least 5350 square metres. / *une superficie minimale de 5 350 mètres carrés*

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

i. a width of at least 63 metres, and / *une largeur minimale de 63 mètres*

ii. an area of at least 6700 square metres. / *une superficie minimale de 6 700 mètres carrés*

d) for a four-unit dwelling, / *pour une habitation quadrifamiliale*

i. a width of at least 68 metres, and / *une largeur minimale de 68 mètres*

ii. an area of at least 8050 square metres. / *une superficie minimale de 8 050 mètres carrés.*

Staff have discussed the application internally. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne.*

Public Utility companies were consulted regarding the subdivision request. / *Les compagnies d'utilités publiques ont été consultées par rapport au lotissement proposé.*

Discussion

A tentative subdivision plan titled Debbie D. Arsenault Subdivision was submitted to Plan360 on December 19th, 2025. The purpose of this plan is to create one lot to accommodate the existing dwelling on the property and one new lot for residential purposes. The property in question is currently identified as PID 00933523 and is located on Scotch Settlement Road in Maple Hills. Scotch Settlement Road is a public street allowing for the subdivision of land provided that the lots meet the minimum size requirements prescribed in the Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation. New lots must also be suitable for their intended use and must not prevent future development. All proposed lots on the tentative plan meet the minimum dimensions, however, the remnant land is left with a width of 24 meters rather than the 54 meters that is required. The applicant is therefore requesting a variance to reduce the minimum required width of the remnant lot from 54 meters to 24 meters. / *Un plan de lotissement provisoire nommé Debbie D. Arsenault Subdivision a été soumis à Plan360 le 19 décembre 2025. Ce plan a pour objectif de créer un lot pour accommoder l'habitation existante sur la propriété et un nouveau lot à des fins résidentielles. La propriété en question est actuellement identifiée sous le NID 00933523 et est située sur le chemin Scotch Settlement à Maple Hills. Le chemin Scotch Settlement est une voie publique permettant le lotissement de terrains à condition que les lots respectent les exigences minimales en matière de superficie prescrites dans le Règlement du plan rural de la zone d'aménagement de Westmorland-Albert. Les nouveaux lots doivent également être propices à l'usage auquel ils sont destinés et ne doivent pas empêcher tout développement futur. Tous les lots proposés dans le plan provisoire respectent les dimensions minimales, mais le terrain restant a une largeur de 24 mètres au lieu des 54 mètres requis. Le requérant demande donc une dérogation afin de réduire la largeur minimale requise du lot restant de 54 mètres à 24 mètres.*

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 lot size required by the Rural Plan is established to ensure an adequate separation between dwellings in a rural area as well as to secure an appropriate amount of space to accommodate a private well and an onsite septic system on each lot. The reduction of 54 meters to 24 meters is a significant decrease, however, seeing as the width of the remnant lot increases greatly at the back portion of the property, the narrower portion of the lot would be used as an access. The larger part of the lot at the back is therefore considered the developable portion and is large and wide enough to satisfy the size requirements for a septic, well and main use. / *La taille minimale des lots exigée par le plan rural est établie afin d'assurer une séparation adéquate entre les habitations dans une zone rurale et pour garantir un espace suffisant pour accueillir un puits privé et une fosse septique sur chaque lot. La réduction de 54 mètres à 24 mètres est une diminution importante, mais étant donné que la largeur du lot restant augmente considérablement à l'arrière de la propriété, la partie la plus étroite du lot serait utilisée comme accès. La plus grande partie du lot à l'arrière est donc considérée comme la partie aménageable et est suffisamment grande et large pour satisfaire aux exigences de taille pour une fosse septique, un puits et l'utilisation principale.*

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

The reduction of the width of a lot or a remnant land is typically not desirable, however, the proposed subdivision will be creating a lot to accommodate the existing dwelling, a new residential lot and a usable remnant land despite the reduced width. Additionally, the reduced width of the remnant lot does not negatively impact the potential for the rest of the lot to be used for development. A sight distance inspection was carried out and confirmed adequate visibility for the new private accesses being created by this plan. / *La réduction de la largeur d'un terrain ou d'un terrain résiduel n'est généralement pas souhaitable, mais le lotissement proposé permettra de créer un terrain pouvant accueillir l'habitation*

existante, un nouveau terrain résidentiel et un terrain résiduel utilisable malgré la réduction de la largeur. De plus, la réduction de la largeur du terrain résiduel n'a pas d'incidence négative sur le potentiel d'utilisation du reste du terrain à des fins de développement. Une inspection de la distance de visibilité a été effectuée et a confirmé que la visibilité était suffisante pour les nouveaux accès créés par ce plan.

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

The Rural Plan aims to optimize the use of existing infrastructure and allow subdivision in areas that do not require new infrastructure. As the remnant lot has access to the existing public road, is large enough to accommodate a main use, an on-site septic system, a private well and an access, staff is of the opinion that the variance meets the intent of the Regulation. / *Le Plan rural vise à optimiser l'utilisation des infrastructures existantes et à permettre le lotissement dans les zones qui ne nécessitent pas de nouvelles infrastructures. Étant donné que le terrain restant a accès à la voie publique existante, qu'il est suffisamment grand pour accueillir une utilisation principale, un système septique sur place, un puits privé et un accès, le personnel est d'avis que la dérogation est conforme à l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 meters 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

Variances from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

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 with respect to a zone, regulate / *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 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 remnant lot on the tentative subdivision plan Debbie D.

Arsenault Subdivision, with Job number 17357 by Daigle Surveys Ltd., from 54 meters to 24 meters, subject to the following condition: / *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 reliquat sur le plan de lotissement Debbie D. Arsenault, ayant comme numéro de travail 17357 soumis par Daigle Surveys Ltd., de 54 mètres à 24 mètres 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 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 # 26-0010

Vue Aérienne / Aerial view



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

Carte de zonage / zoning map



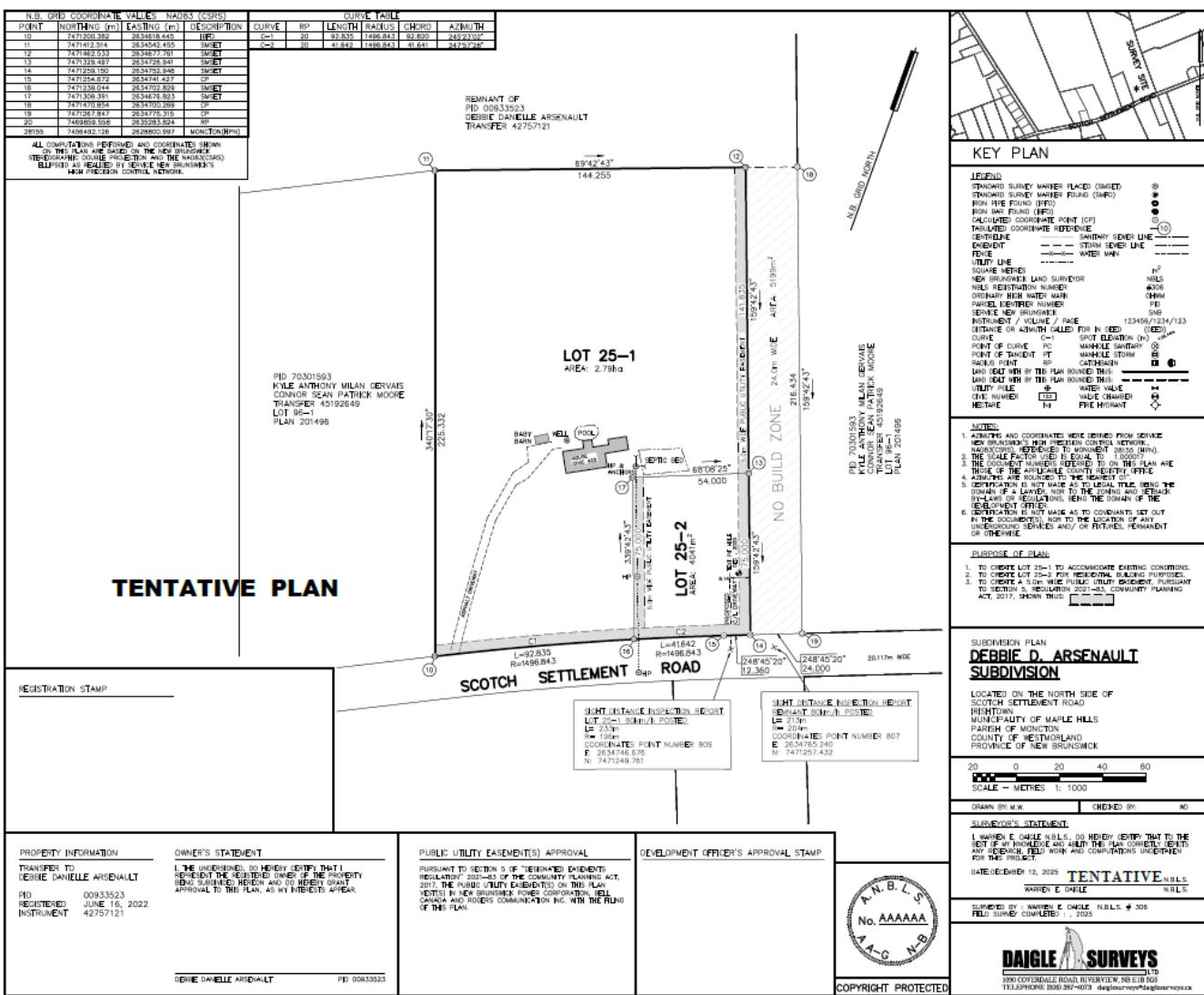
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

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

Tentative subdivision plan / Plan de lotissement provisoire



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