

AMENDING PLANS

PLANS MODIFICATEURS

A Guideline on Amending
Plans

Une directive sur les plans
modificateurs



Issued by:

Provincial Planning Director
Sustainable Planning Branch
Department of Environment

October 5, 2009

Émis par :

Directeur provincial de l'urbanisme
Direction de la planification durable
Ministère de l'environnement

5 octobre 2009

Issues for Discussion

- Title Block Content & Purpose
- Registrar duties on registration
- Subdivisions by deed / transfer amending lots created on approved / registered subdivision plans
- Amending plans filed after original lot has been sold and no correcting deeds filed
- Release and Relocation of vested Easements from prior subdivision plans
- Eliminating approved lots on a prior plan
- Mortgage Foreclosures & re-Subdivision of Lots
- Temporary Turning Circles.

Title Block – Content & Purpose

1. The title block of the plan **must*** indicate the name of the subdivision from the previous plan.

For Example:

**Amending
Subdivision Plan
Bill Jones Subdivision Phase I & II**

The purpose of the plan statement must indicate the date and registration data of the plan being amended and the lot numbers affected by the amendment : i.e. **Purpose of Plan: “To amend Lots 88-1 on Plan 200000 registered May 29th 1988 and 90-2 on Plan 201425 registered June 5th, 1990 to create lots 2004-1 and 2004-2 for residential purposes.”**

Points à discuter

- Bloc titre – Contenu et but
- Fonctions du conservateur au moment de l’enregistrement
- Lotissements par acte de transfert ou transfert modifiant des lots créés sur les plans de lotissement approuvés et enregistrés
- Plans modificateurs déposés après la vente du lot original et actes rectificateurs non déposés
- Renonciation et déplacement des servitudes dévolues des plans de lotissement précédents
- Suppression des lots approuvés sur un plan précédent
- Saisies d’hypothèque et nouvelle division des lots
- Rayons de virage temporaires

Bloc titre – Contenu et but

1. Le bloc titre du plan **doit*** comprendre le nom du lotissement du plan précédent.

Exemple :

**Plan modificateur de lotissement
Phase I et II
du lotissement Jean LeBlanc**

Le but de l’énoncé du plan doit comprendre la date et les mentions d’enregistrement du plan étant modifié ainsi que les numéros des lots visés par la modification, c.-à-d. **But du plan : « Modifier le lot 88-1 sur le plan 200000 enregistré le 29 mai 1988 et le lot 90-2 sur le plan 201425 enregistré le 5 juin 1990, et créer les lots 2004-1 et 2004-2 à des fins résidentielles. »**

Community Planning Act:

57(1) A subdivision plan filed in the registry office may be amended by a new subdivision plan, marked "Amending Subdivision Plan" and bearing the same name as the plan being amended, that indicates the manner in which the land affected by the amendment is proposed to be subdivided, and such new plan shall be dealt with in respect to approvals hereunder and filing in the registry office in the same manner as other subdivision plans, except that an amending plan shall set out the date and registration data of the plan being amended.

* In situations in which it is impractical to state the titles of all the registered subdivision plans being amended in the title block, at the discretion of the land surveyor, a clear and concise "Purpose of Plan" will provide full details of the amendment.

Registrar duties on registration

Upon registration of an **Amending Subdivision Plan**, the registrar has to note on the plan being amended the registration date and data of the amending plan and the name of the surveyor certifying the amending plan, **hence the importance of properly identifying this information in the Title Block of the plan.**

Community Planning Act:

57(2) When an amending subdivision plan is filed in the registry office, the registrar shall endorse on the plan amended the fact of such amendment, the date and registration data of the amending plan and the name of the surveyor who certified such amending plan.

In PLANET, SNB staff will associate the **Amending Subdivision Plan** to the plan it amends through the instrument association function.

Loi sur l'urbanisme :

57(1) Un plan de lotissement déposé au bureau d'enregistrement peut être modifié par un nouveau plan de lotissement portant la mention « plan modificateur de lotissement » et le même nom que le plan modifié et indiquant le nouveau mode de lotissement projeté pour les terrains touchés par la modification et ce nouveau plan doit, en ce qui concerne les approbations requises par la présente loi et le dépôt au bureau d'enregistrement, être soumis aux mêmes modalités que celles qui s'appliquent aux autres plans de lotissement, sauf qu'un plan modificateur doit indiquer la date et les mentions d'enregistrement du plan modifié.

* S'il est impossible d'indiquer, dans le bloc titre, les titres de tous les plans de lotissement enregistrés étant modifiés, le « but du plan » net et concis peut, à la discrétion de l'arpenteur-géomètre, fournir les détails de la modification.

Fonctions du conservateur au moment de l'enregistrement

Au moment de l'enregistrement d'un **plan modificateur de lotissement**, le conservateur doit inscrire sur le plan étant modifié la date et les mentions d'enregistrement du plan modificateur ainsi que le nom de l'arpenteur-géomètre qui l'a certifié, **d'où l'importance de bien fournir ces renseignements dans le bloc titre du plan.**

Loi sur l'urbanisme :

57(2) Lorsqu'un plan modificateur est déposé au bureau d'enregistrement, le conservateur doit inscrire sur le plan modifié le fait qu'il s'agit d'un plan modificateur, la date et les mentions d'enregistrement du plan modificateur, ainsi que le nom de l'arpenteur-géomètre qui l'a certifié.

Dans PLANET, le personnel de SNB associera le **plan modificateur de lotissement** au plan qu'il modifie par la fonction d'association d'instruments.

Subdivisions by deed / transfer amending lots created on subdivision plans

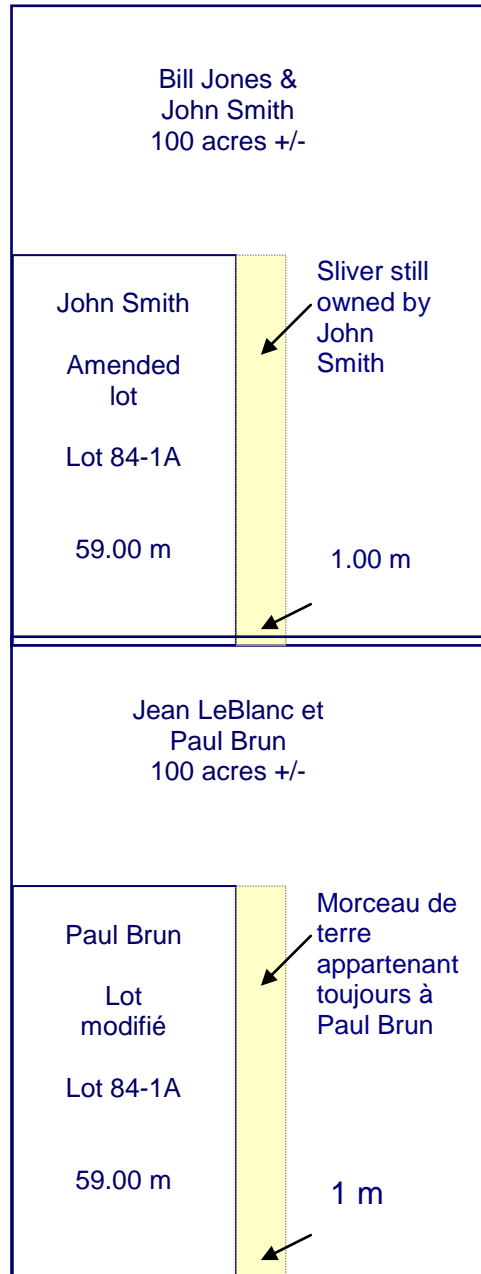
Lotissements par acte de transfert ou transfert modifiant des lots créés sur les plans de lotissement

At times, deeds or transfers are registered with a perimeter description that includes previously approved lots on subdivision plans:

1. **Planning Approval** - It must be a "CURRENT" stamp. Reference to a previous Approval in a prior registered instrument for "one" of the affected lots or attachment of an Affidavit of Non Subdivision is insufficient to provide effect.
2. **Duties of the Registrar** - Section 57-2 of the Community Planning Act does not apply to the Registrar when Transfers/Deeds amend filed subdivision plans, however SNB Registry staff will associate the Transfer/Deed to the plan it affects through the instrument association function.

Parfois, les transferts ou les actes de transfert sont enregistrés avec une description de périmètre qui comprend les lots déjà approuvés sur les plans de lotissement :

1. **Approbation d'aménagement** – L'estampe doit être la « DATE COURANTE ». La mention d'une approbation antérieure dans un document déjà enregistré pour « un » des lots visés ou un affidavit de non-lotissement annexé n'est pas suffisante pour être applicable.
2. **Fonctions du conservateur** - Le paragraphe 57(2) de la *Loi sur l'urbanisme* ne s'applique pas au conservateur lorsque des transferts ou des actes de transfert modifient des plans de lotissement déposés. Toutefois, le personnel de SNB responsable du registre associera le transfert ou l'acte de transfert au plan qu'il vise, par la fonction d'association d'instruments.



1. An Amending Subdivision Plan modifying the perimeter of a previously subdivided lot, filed after the original lot has been conveyed, does not re-convey ownership in the sliver depicted to the original grantor.
2. Unless subsequent correction deeds/transfers are filed, a sliver of land will continue to exist in the ownership of the previous land owner and there will be no clear chain of title of Lot 84-1A. No

1. Un plan modificateur de lotissement qui modifie le périmètre d'un lot déjà divisé et qui est déposé après la cession du lot original ne rétrocède pas l'appartenance du morceau de terre au cédant original.
2. À moins que d'autres transferts ou actes de transfert rectificateurs ne soient déposés, un morceau de terre continuera d'exister et d'appartenir au propriétaire foncier précédent. Il n'existera aucune

separate parcel will be mapped for the sliver, however the remnant parcel will reflect both owners.

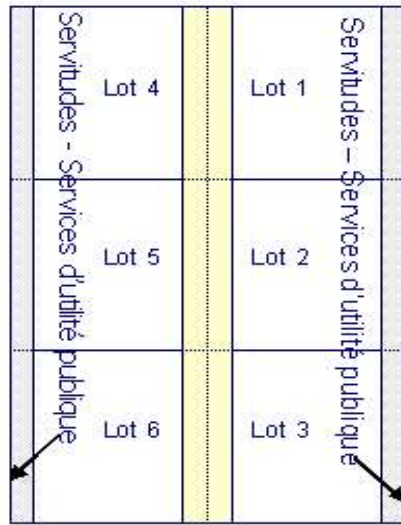
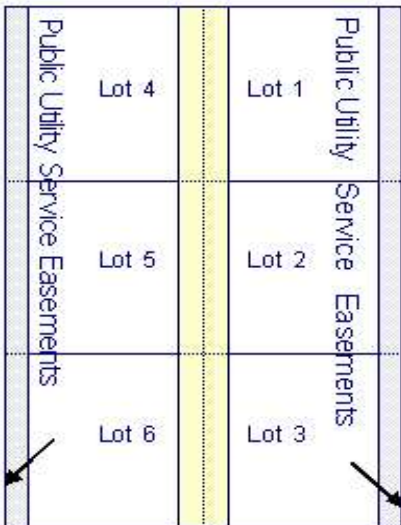
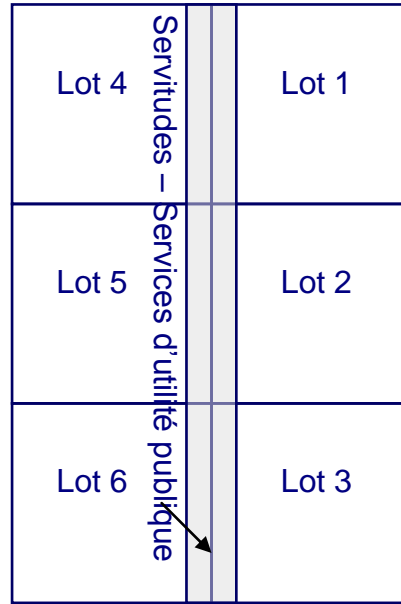
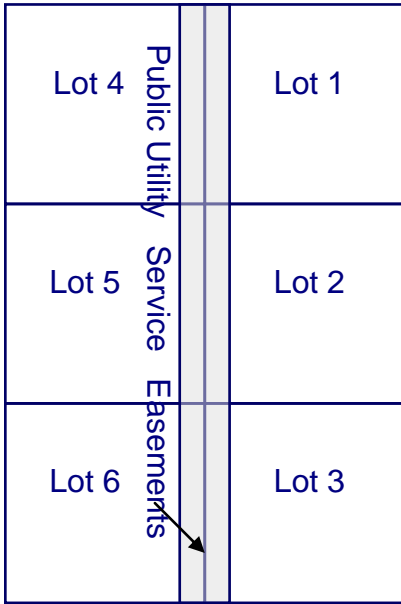
3. John Smith should re-convey Lot 84-1 back to Bill Jones and Bill Jones should convey Lot 84-1A to John Smith or at minimum John Smith should convey to Bill Jones, Lot 84-1 save and except Lot 84-1A.
4. Financial encumbrances applicable to the original lot will apply to the remaining sliver of land.
5. Consequently, amending mortgage documentation, if applicable, must be registered to match the amended lot that was actually conveyed.
6. Refer to scenario 3 of the **Guideline for Parcel Annexation in New Brunswick** for procedures to address these situations.

chaîne de titres claire du lot 84-1A. Aucune parcelle distincte ne sera cartographiée pour le morceau de terre, toutefois le reliquat de la parcelle reflétera les deux propriétaires.

3. Paul Brun devrait rétrocéder le lot 84-1 à Jean LeBlanc et Jean LeBlanc devrait céder le lot 84-1A à Paul Brun ou, du moins, Paul Brun devrait céder à Jean LeBlanc, le lot 84-1, à l'exception du lot 84-1A.
4. Les charges financières applicables au lot original s'appliqueront au reliquat de la parcelle.
5. Par conséquent, la documentation modifiant l'hypothèque, s'il y a lieu, doit être enregistrée pour correspondre au lot modifié qui a été cédé.
6. Se reporter au scénario 3 de la **Directive d'annexion de parcelles au Nouveau-Brunswick** afin de connaître les procédures à suivre dans de tels cas.

Release and Relocation of vested easements from prior Subdivision Plans

Renonciation et déplacement des servitudes dévolues des plans de lotissement précédents



Amending Plan

Plan modificateur

When an easement, which has been vested under the provisions of the Community Planning Act is relocated by an amending plan, the prior easement continues to exist and needs to be released by a registered document.

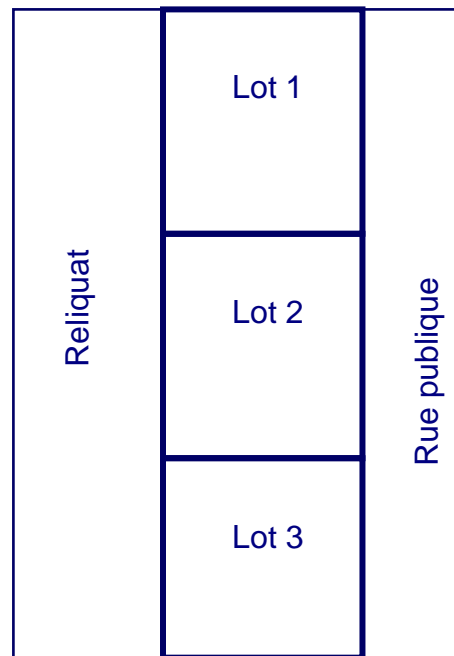
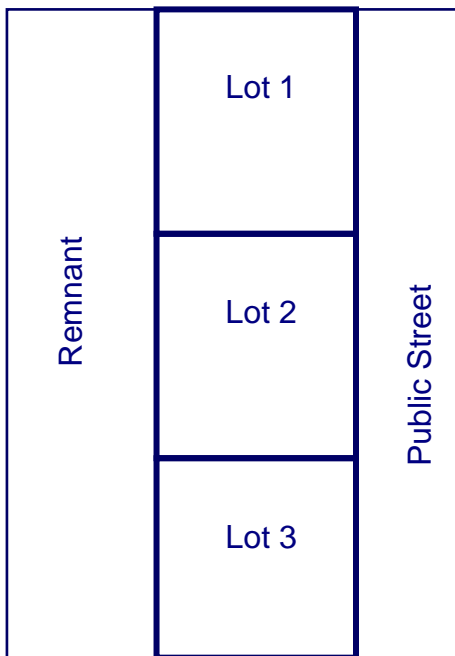
Lorsqu'une servitude dévolue aux termes de la Loi sur l'urbanisme est déplacée par un plan modificateur, la servitude antérieure continue d'exister et doit être renoncée au moyen d'un document enregistré.

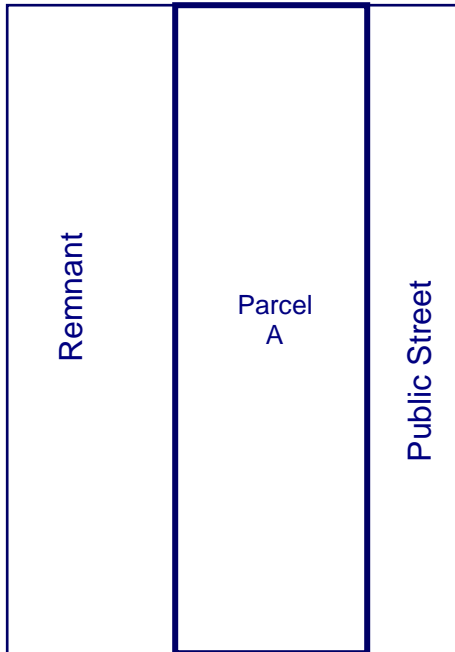
The Land Surveyor should place a note on the plan that the release of the easement is to be formalized through a registered document.

L'arpenteur-géomètre doit inscrire une note sur le plan indiquant que la renonciation de la servitude doit être régularisée au moyen d'un document enregistré.

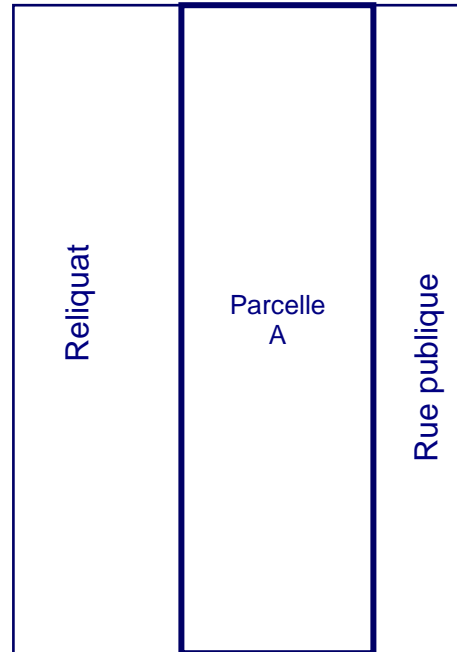
Eliminating approved lots on a prior plan

Suppression des lots approuvés sur un plan précédent





Amending Plan



Plan modificateur

There is no provision in the CPA to eliminate lots other than by amendment.

The CPA limits the extent of the approval to what is contained within the heavy line.

1. Create an **Amending Subdivision plan** to create a Parcel A to annex back to the original lot. The title block of the plan **must** bear the same name as the plan being amended.

For Example:

**Amending Subdivision Plan
Bill Jones Subdivision**

2. The amending plan must indicate the manner in which the land affected by the amendment is proposed to be subdivided and shall set out the date and registration data of the plan being amended. The purpose of the plan statement is to be

La Loi sur l'urbanisme ne contient aucune disposition sur le mode de suppression de lots autres que par modification.

La Loi sur l'urbanisme limite l'étendue de l'approbation à la partie qui se trouve à l'intérieur des lignes épaisses.

1. Créer un **plan de lotissement modificateur** afin de créer une parcelle A devant être annexée au lot original. Le bloc titre du plan **doit** porter le même nom que le plan étant modifié.

Exemple :

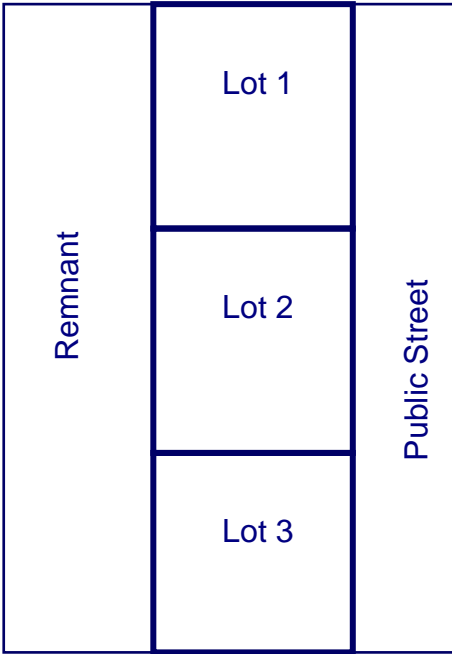
**Plan modificateur de lotissement
du lotissement Jean LeBlanc**

2. Le plan modificateur doit indiquer le mode de lotissement de la parcelle visée par la modification ainsi que la date et les mentions d'enregistrement du plan étant modifié. Le but de l'énoncé du plan doit être clair : **c.-à-d. But du plan : « Supprimer les lots 1, 2 et 3 sur le**

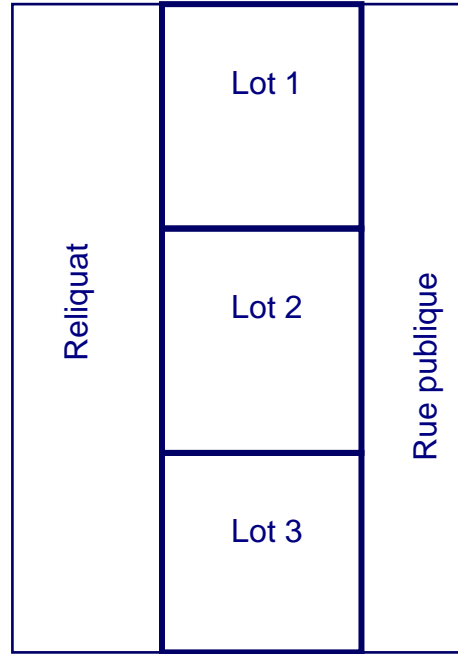
clear. i.e. Purpose of Plan: “To eliminate lots 1, 2 and 3 on plan 10000 registered May 29th, 1984 to create Parcel A to be consolidated with the lands of Bill Jones.”

plan 10000 enregistré le 29 mai 1984 afin de créer la parcelle A devant être fusionnée aux terrains de Jean LeBlanc. »

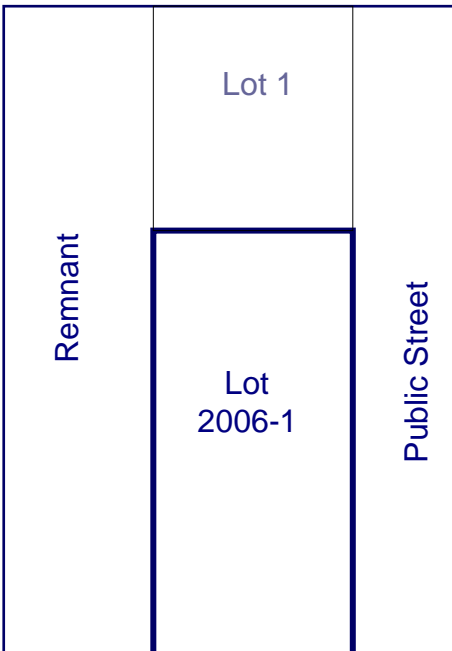
3. Accompanying deed/transfer is required to facilitate the registration of the new amending plan.
 4. The plan and the accompanying deed/transfer must be presented **together** to the Development Officer for approval.
 5. The Development Officer shall stamp the plan to require the accompanying document with the plan to permit registration.
 6. For the deed/transfer:
 - For Parcel “A” - to accomplish the consolidation and the assignment of a single PID, the legal description in the accompanying deed with the amending plan, on submission for registration, “**must**” contain a description, approved or exempted by a Development Officer, consisting of a new perimeter description enclosing the Parcel A and the original lot.
 7. The solicitor shall examine the encumbrances affecting “**All**” the lands being consolidated to detect if there is a mortgage on any of the lands that might affect only a portion of a lot created and shall amend/partially discharge such mortgage.
3. L’acte de transfert ou le transfert connexe est nécessaire pour faciliter l’enregistrement du nouveau plan modificateur.
 4. Le plan et l’acte de transfert ou le transfert connexe doivent être présentés **ensemble** à l’agent d’aménagement à des fins d’approbation.
 5. L’agent d’aménagement doit estampiller le plan de façon à exiger que les documents connexes accompagnent le plan pour qu’il soit enregistré.
 6. Pour l’acte de transfert ou le transfert connexe :
 - Pour la parcelle A – pour effectuer le fusionnement et attribuer un seul NID, la description officielle de l’acte connexe au plan modificateur, sur présentation pour enregistrement, « **doit** » comprendre une description approuvée ou exemptée par un agent d’aménagement, comprenant la description du nouveau périmètre englobant la parcelle A et le lot original.
 7. L’avocat doit examiner les charges touchant « **tous** » les terrains étant fusionnés pour établir si les terrains sont grevés d’une hypothèque pouvant ne viser qu’une partie d’un lot créé et il doit modifier ou quittancer partiellement telle hypothèque.



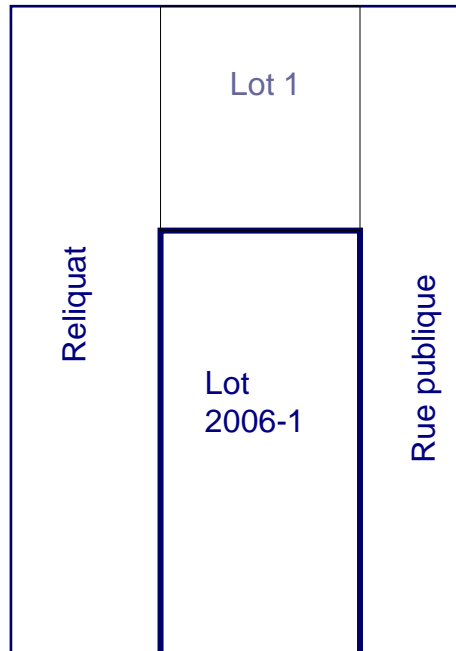
PLAN 86-1990



PLAN 86-1990



PLAN 200078-2006



PLAN 200078-2006

Amending plans need to address the potential effect of future mortgage foreclosures on prior approved lots when the lands mortgaged do not fit the approved lots on the amending plans.

For Example: If only Lot 3 is mortgaged and the mortgage is foreclosed and lot 3 sold, Lot 2006-1 will get re-subdivided by the Mortgagee's Deed and the parcel where Lot 2 once existed will technically need to be described as Lot 2006-1 save and except Lot 3.

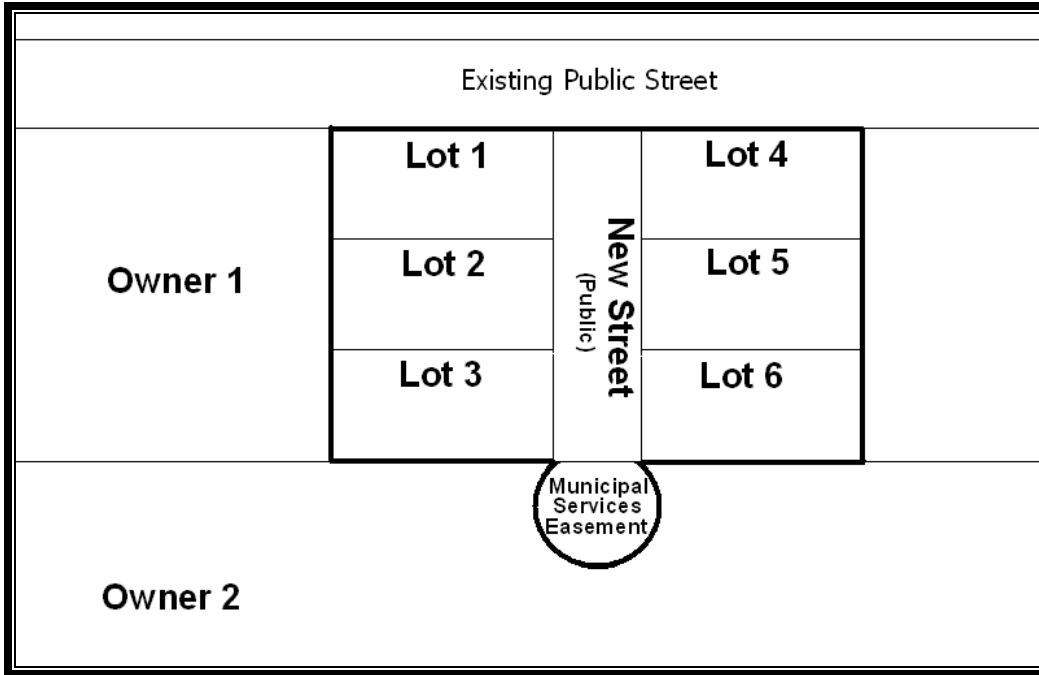
When lots are created on Amending Plans, which are only partially mortgaged, it is highly recommended that an amendment to the mortgage accompany the plan on registration to allow the encumbrance to match the geometry of the new parcels.

Les plans modificateurs doivent tenir compte des effets possibles des saisies hypothécaires futures sur les lots déjà approuvés lorsque les terrains grevés d'une hypothèque ne correspondent pas aux lots approuvés sur les plans modificateurs.

À titre d'exemple, si seul le lot 3 est grevé d'une hypothèque, qu'il y ait saisie hypothécaire et que lot 3 soit vendu, le lot 2006-1 sera de nouveau loti par l'acte du créancier hypothécaire et la parcelle sur laquelle se trouvait le lot 2 devra techniquement être décrite comme le lot 2006-1, à l'exception du lot 3.

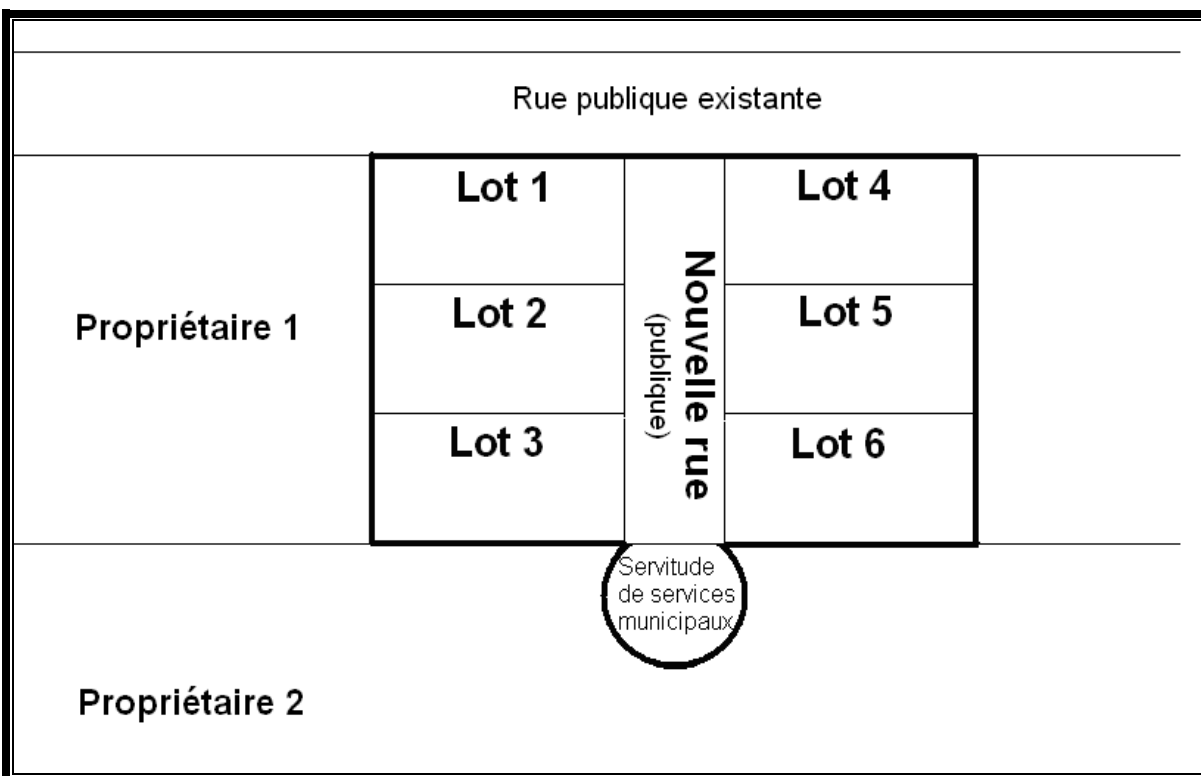
Lorsque des lots sont créés sur les plans modificateurs et qu'ils sont partiellement grevés d'une hypothèque, il est fortement recommandé d'annexer une modification à l'hypothèque qui accompagne le plan pour l'enregistrement afin que les charges correspondent à la géométrie des nouvelles parcelles.

Scenario 1



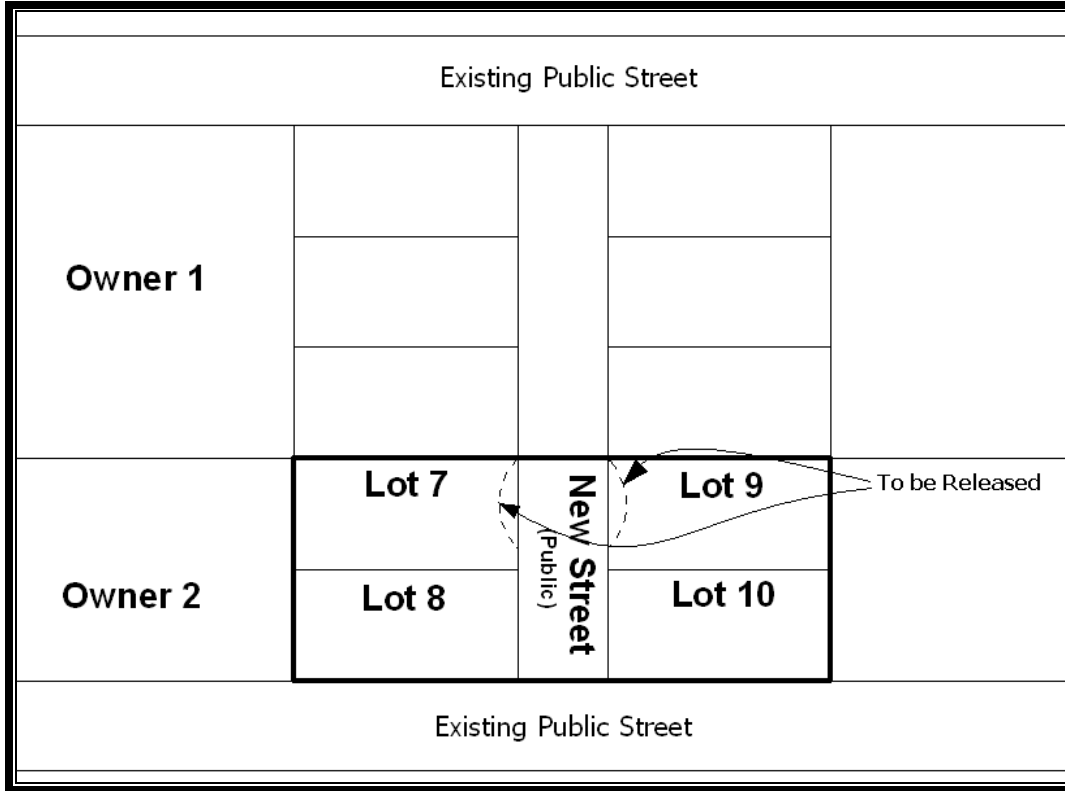
Both owners need to sign the plan.
The Municipal Services Easement would not be depicted on SNB maps.

Scénario 1



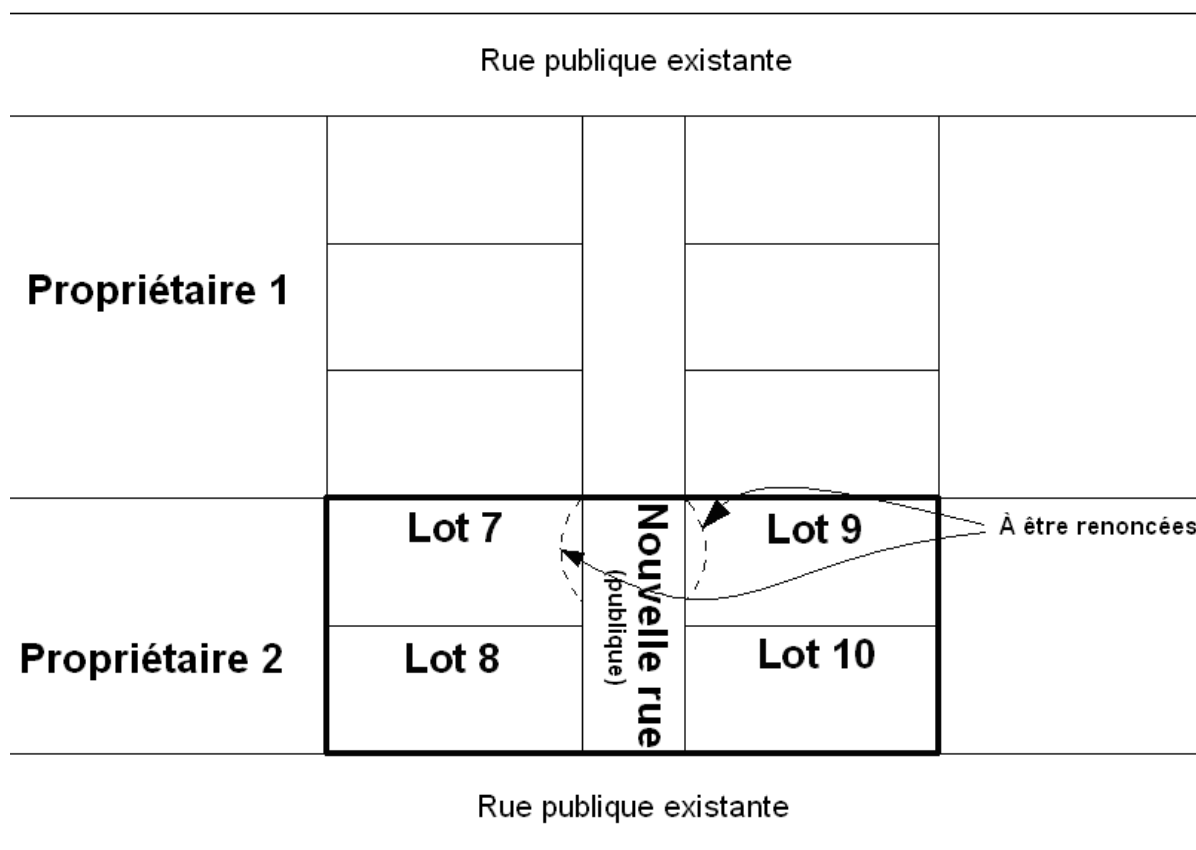
Les deux propriétaires doivent signer le plan.
La servitude des services municipaux ne figurerait pas sur les cartes de SNB.

Scenario 1 - Amending Plan



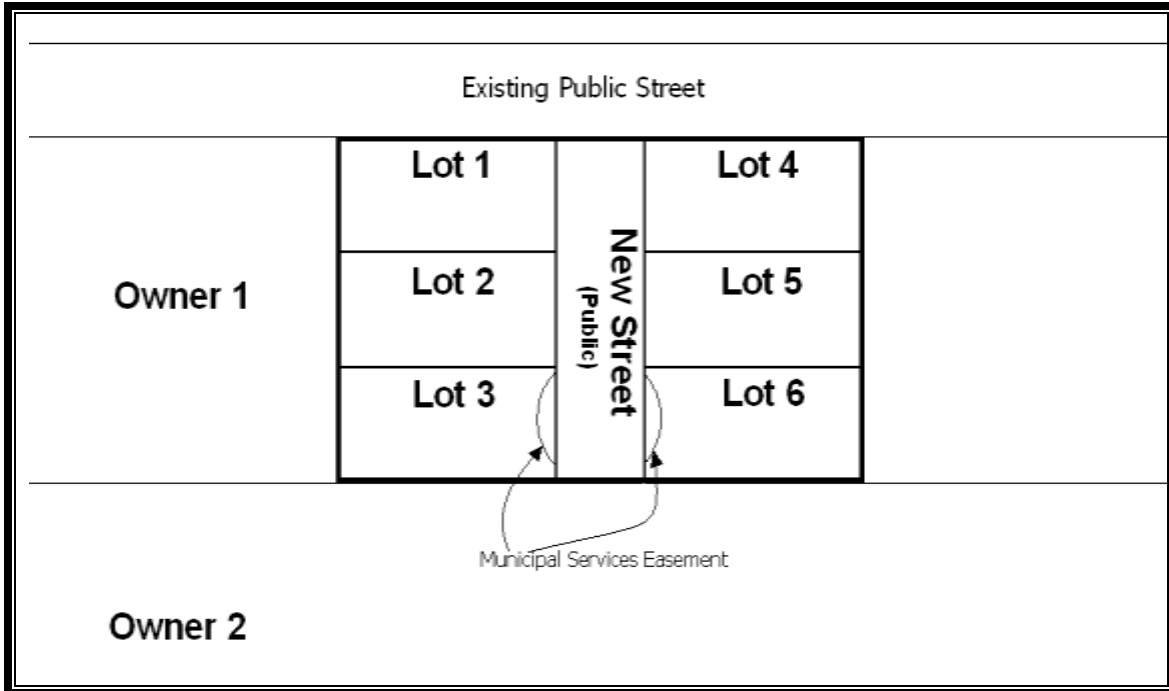
Once the street is extended, the remaining Municipal Services Easements need to be released from lot 7 and 9. The Land Surveyor should place a note on the plan that the release of the easement is to be formalized through a registered document.

Scénario 1 – Plan modificateur



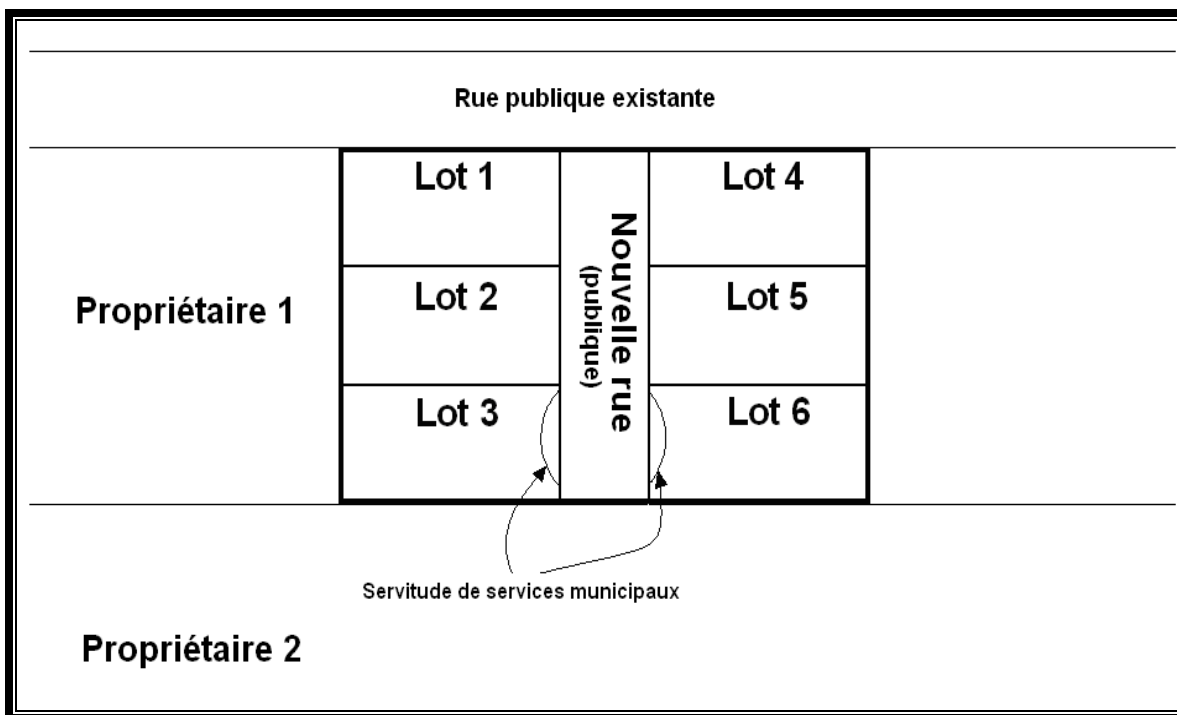
Une fois la rue prolongée, **les autres servitudes de services municipaux des lots 7 et 9 doivent être renoncées**. L'arpenteur-géomètre doit inscrire une note sur le plan indiquant que la renonciation de la servitude doit être régularisée au moyen d'un document enregistré.

Scenario 2



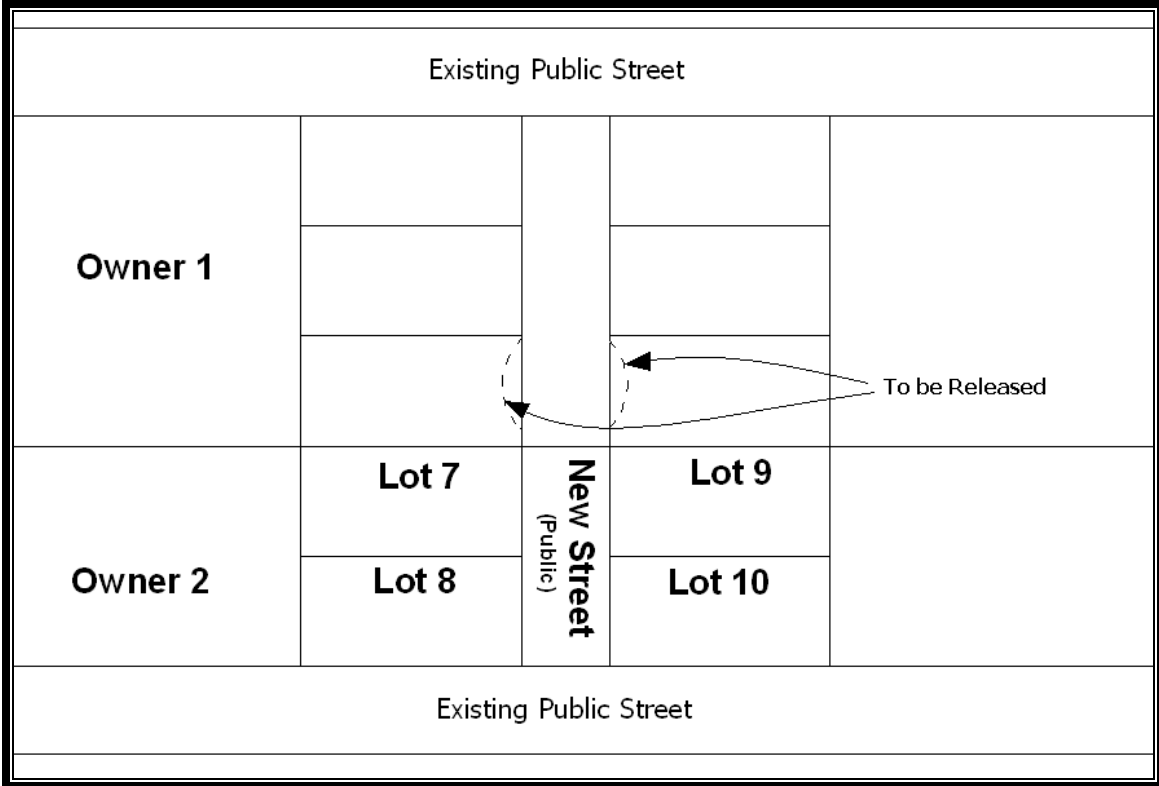
One owner involved.
The Municipal Services Easements would not be depicted on SNB maps.

Scénario 2



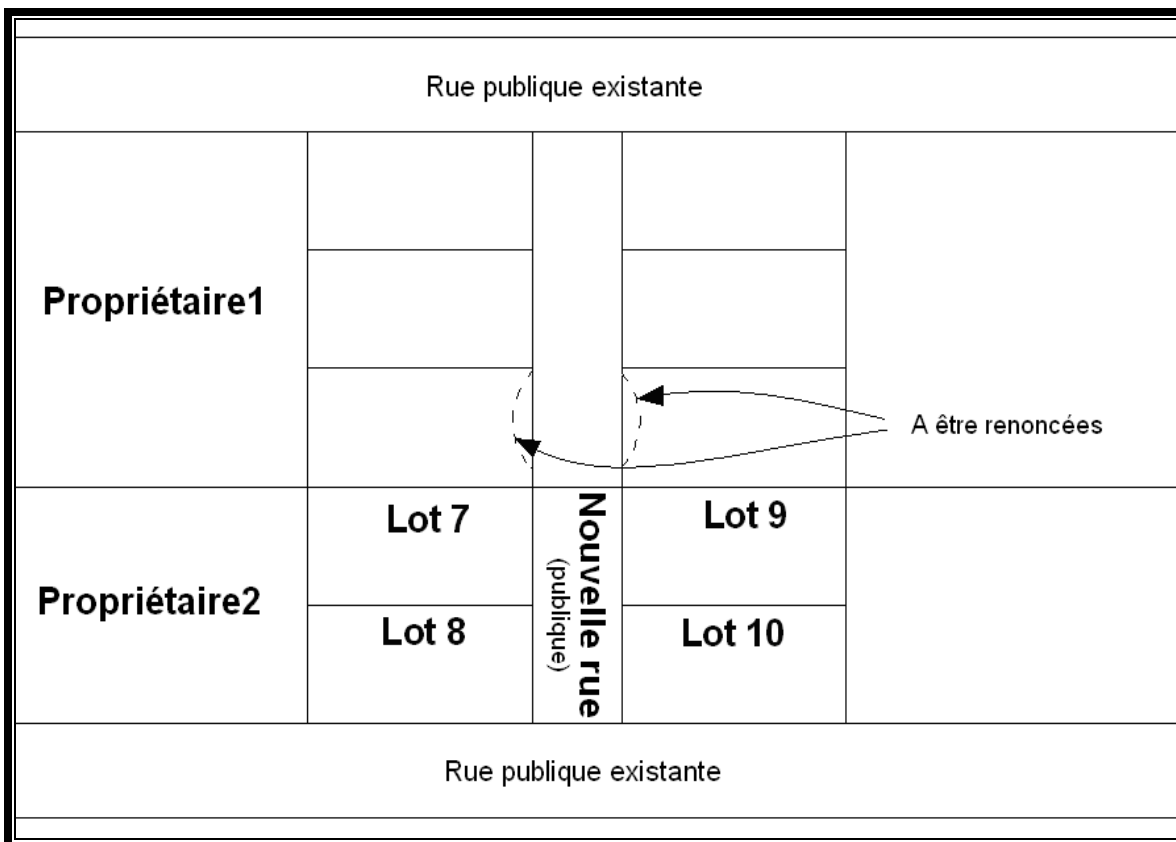
Un propriétaire seulement.
Les servitudes de services municipaux ne figureraient pas sur les cartes de SNB.

Scenario 2 – Amending plan



Once the street is extended, the remaining Municipal Services Easements need to be released. The Land Surveyor should place a note on the plan that the release of the easement is to be formalized through a registered document.

Scénario 2 – Plan modificateur



Lorsque la rue est prolongée, les autres servitudes de services municipaux doivent être renoncées. L'arpenteur-géomètre doit inscrire une note sur le plan indiquant que la renonciation de la servitude doit être régularisée au moyen d'un document enregistré.