

REGIONAL SERVICE COMMISSION 7
COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX 7
Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee
Comité de révision de la planification de Beaubassin

June 18, 2014 at 6:30 PM at the Village of Cap-Pelé municipal building
Le 18 juin 2014 à 18h30 à l'édifice municipal du Village de Cap-Pelé

MINUTES / PROCÈS-VERBAL

Committee Members Present / Membres du comité présents:

Marc Fougère	Town/Ville of/de Shediac
Joe Breau	Village of/de Memramcook
Hugo Vautour	Village of/de Cap-Pelé
Claude Frenette	Beaubassin-West Planning Area/Secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest
Ronald Brun	Beaubassin-East Rural Community/Communauté rurale Beaubassin-Est

Employees of the Regional Service Commission 7 Present / Employés de la Commission de services régionaux 7 présents

Jesse Howatt	Planner/Urbaniste
Janelle Léger	Administrative Assistant/Adjointe administrative
Yolande Chiasson	Translator/Traductrice
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approval/Gestionnaire d'approbation des lotissements

Audience Members Present / Membres de l'auditoire présents

Daniel Melanson	Serge Bernard
Luc Boudreau	Rémi Boudreau
Denise Vautour	Rémi Gaudet
Danielle Johnson	

1. Opening of the meeting / Ouverture de la réunion;

At 6:30 pm, Chairman Fougère, welcomed everyone to the meeting and explained how it will proceed. / À 18h30, Président Fougère a souhaité la bienvenue à ceux présents à la réunion et a expliqué comment celle-ci se déroulera.

2. Adoption of Agenda / Adoption de l'ordre du jour;

14-11 It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to accept the agenda as presented. / Il est proposé par Membre du comité Joe Breau et appuyé par Membre du comité Claude Frenette d'accepté l'ordre du jour tel que présenté.

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

3. Adoption of minutes for the May 21, 2014 meeting / Adoption du procès-verbal de la réunion du 21 mai 2014;

14-12 It was moved by Committee Member Ronald Brun and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the minutes of the May 21, 2014

meeting of the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee as presented. / *Il est proposé par Membre du comité Ronald Brun et appuyé par Membre du comité Joe Breau d'accepter le procès-verbal de la réunion du 21 mai 2014 du Comité de révision de la planification de Beaubassin tel que présenté.*

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

4. Notice of Conflict of Interest / Avis de conflit d'intérêts

The Chair notified the Members that if they are presented with a conflict of interest for a particular variance, that it is necessary to absent themselves from the room for the discussion and motion part of this variance. No conflicts were declared. / *Le président a informé les membres que s'ils sont présentés avec un conflit d'intérêt pour une dérogation particulière, il est nécessaire que celui-ci s'absente de la salle pour la partie de discussion et motion de cette demande. Aucun conflit ne fut déclaré.*

5. Development requests / Demandes de développement;

1. Rogers Communications, Ward Foods Limited, PID/NID 70585229 – Beaubassin-West Planning Area/Secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest, rue Parker St., Scoudouc – Construction of a cellular tower / Construction d'une tour de téléphone cellulaire.

Jesse Howatt gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

Committee Member Claude Frenette asked if residential properties were near the tower site and if they were planning to start building soon. Jesse Howatt said no residential properties were within the regulated diameter and it's in the intent of the application to build after the permit is issued. / *Membre du comité de Claude Frenette a demandé si des propriétés résidentielles étaient près du site de la tour et si c'est dans l'intention de commencer à construire bientôt. Jesse Howatt a mentionné qu'aucune propriété résidentielle n'était dans le diamètre réglementé et que l'intention est de construire lorsque le permis sera émis.*

Committee Member Ronald Brun mentioned it would be in the Commission's best interest to have some standards of potential effects for this type of use for all future projects. / *Membre du comité de Ronald Brun a mentionné qu'il serait dans le meilleur intérêt de la Commission d'avoir des critères d'effets potentiels pour ce type d'usage pour tous les projets futurs.*

2014-039 It was proposed by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to grant the construction of a radiocommunications tower under the following condition: / *Il est proposé par Membre du comité Claude Frenette et appuyé par Membre du comité Joe Breau d'accorder la construction d'une tour de téléphone cellulaire sous la condition suivante:*

1. **That the tower is constructed and erected as presented with fencing and anti-climbing devices; / Les propriétés étant rezonées sont telles que spécifiées à l'annexe B de l'arrêté;**

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

2. André François Arsenau, PID/NID 70011382 – Beaubassin-West Planning Area/Secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest, 3180 Route 134, Shediac River – Construction of a garage in the front yard of the main building. / Construction d'un garage dans la cour avant du bâtiment principal.

Jesse Howatt gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

2014-040 It was proposed by Committee Member Hugo Vautour and seconded by Committee Member Claude Frenette to grant the location of an accessory building in the fronyard. / Il est proposé par Membre du comité Hugo Vautour et appuyé par Membre du comité Claude Frenette d'accepter l'emplacement du bâtiment accessoire dans la cour avant.

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

3. DCM Home Builder Inc., PID/NID 70572201 – Town of/de Shediac, 53 rue Monquie St. – Variance on the depth, area and height of a secondary building. / Dérogation sur la profondeur, l'air et la hauteur d'un bâtiment accessoire.

Jesse Howatt gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

The applicant, Daniel Melanson, explained that the individual interested in purchasing his property has a condition of offer to build a garage to store his truck, snowblower, hobby vehicles (boat, snowmobile, etc.), etc. The garage would be constructed with the same materials as the house. / *Le requérant, Daniel Melanson, a expliqué que la personne intéressée d'acheter sa propriété a une condition d'offre d'achat pour construire un garage afin d'entreposer son camion, souffleuse à neige, véhicules de loisirs (bateau, motoneige, etc), etc. Le garage sera construit avec les mêmes matériaux que la maison.*

Luc Boudreau, Serge Bernard, Denis Vautour, Rémi Gaudet and other neighbors affected by this application expressed their objections to this proposed garage. They believe the size is too large for the residential area within the municipality limits and have concerns of any possible commercial use. / *Luc Boudreau, Serge Bernard, Denis Vautour, Rémi Gaudet et d'autres voisins touchés par cette application ont exprimés leurs objections à la construction de ce garage. Selon eux, la taille est trop grande pour la zone résidentielle dans les limites de la municipalité et ils ont des préoccupations de l'utilisation commerciale possible.*

Serge Bernard, stated that at his previous home on LaBatture St., he experienced a neighbor using his garage for commercial use and that was the reason of his relocation on LaRosette St. He then mentioned that by accepting this variance, it could create a precedent, with example that he was granted a variance for an eight foot fence on his former property on LaRosette St. Following that construction, neighbors asked for the same variance and were granted. / *Serge Bernard, a déclaré qu'à sa résidence précédente sur la rue LaBatture, il a connu un voisin qui utilisait*

son garage pour un usage commercial et que c'était la raison de son déménagement sur la rue LaRosette. Il a ensuite mentionné qu'en acceptant cette dérogation ça va créer un précédent, avec l'exemple que lui a reçu une dérogation pour une clôture de huit pieds sur son ancienne propriété sur la rue LaRosette. Suite à cette construction, les voisins ont demandé la même dérogation et ont été accordés.

Danielle Johnson, representing the buyer, confirmed that no commercial use will take place, only for storage. / *Danielle Johnson, représentante de l'acheteur, a confirmé qu'aucun usage commerciale aura lieu, uniquement pour de l'entreposage.*

2014-041 It was proposed by Committee Member Joe Breau to grant the variances on the depth, area and height of the accessory building with the following reasons: / *Il est proposé par Membre du comité Joe Breau d'accepter les dérogations sur la profondeur, l'air et la hauteur du bâtiment accessoire avec les raisons suivantes:*

- 1. The house is blocking the view of the backyard and the garage would be lower than the house; / *La maison bloque la vue de la cour arrière et le garage sera plus bas que la maison;***
- 2. The look of the garage will be the same as the house; / *L'apparence du garage sera la même que la maison;***
- 3. The value of the property will not decrease; / *La valeur de la propriété ne baissera pas;***
- 4. The property has a trail on one side. / *La propriété dispose d'un sentier sur un côté.***

and seconded by Committee Member Ronald Brun under the following conditions: / *et appuyé par Membre du comité Ronald Brun sous les conditions suivantes:*

- 1. That the Department of Environment and Local Government's recommendations are met; / *Que les recommandations du Ministère de l'Environnement et Gouvernement Locaux soient respectées;***
- 2. That a document be signed confirming that all commercial activities is prohibited on the property; / *Qu'un document soit signé confirmant que toutes activités commerciales est interdites sur la propriété;***

Chairperson Marc Fougère and Committee Member Hugo Vautour voted against the motion. / *Président Marc Fougère et Membre du comité Hugo Vautour ont voté contre la proposition.*

Motion Carried / Motion adoptée

- 4. Maisons Metropolitan Homes Inc., PID/NID 70209747, 70387113 and/et 70209770 – Village of/de Cap-Pelé, rue Macon – Reduce width of lot 14-02 and 14-07. / Réduire la largeur des lots 14-02 et 14-07.**

Jeff Boudreau gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jeff Boudreau a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

2014-042 It was proposed by Committee Member Hugo Vautour and seconded by Committee Member Joe Breau to grant the variance to reduce the width of lot 14-02 from 23m to 10.93m and of lot 14-07 from 23m to 18.61m under the following condition: / *Il est proposé par Membre du comité Hugo Vautour et appuyé par Membre du comité Joe Breau d'accepter la dérogation de réduire la largeur du lot 14-02 de 23m à 10.93m et du lot 14-07 de 23m à 18.61m sou la condition suivante:*

1. **No Structure can be build on the area identified as Private Access on the subdivision plan; / *Aucune structure ne peut être placée dans la zone identifiée Accès Privé sur le plan de lotissement.***

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

5. Robert Cormier, Domaine Faisants Inc., PID/NID 00798397 and/et 70555453 – Town of/Ville de Shediac, rue Monique St. – Proposing a subdivision of approx. 129 lots. / *Propose un lotissement d'approx. 129 lots.*

Jeff Boudreau gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jeff Boudreau a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

Jeff Boudreau explained that by approving the subdivision plan in full, the applicant can register by phase sections of streets and lots. No timeline was given by the municipality to determine the conclusion of construction. / *Jeff Boudreau a expliqué qu'en proposant le lotissement à l'ensemble, l'appliquant peut enregistrer par sections de phase des rues et lots. Aucun échéancier n'a été donné par la municipalité pour déterminer la fin de la construction.*

2014-043 It was proposed by a Committee Member of Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to recommend to the Town of Shediac Council to accept the location of streets and Land for Public Purposes identified on the subdivision plan of Domaine des Faisants - Unit 2 under the following conditions: / *Il est proposé par Membre du comité Joe Breau et appuyé par Membre du comité Claude Frenette de recommander au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement des rues et des terrains d'utilité publique identifiés sur le plan de lotissement Domaine des Faisant – Unité 2 sous les conditions suivantes :*

3. **The developer shall submit a drainage plan to be approved by the Town of Shediac and all easements and encumbrances be identified on the subdivision plan. / *Le proposant doit soumettre un plan de drainage à être approuvé par la Ville de Shediac et toutes servitudes ou charge grevant (encumbrance) soient identifiés sur le plan de lotissement;***
4. **The developer shall enter into a subdivision agreement with the Town of Shediac for the construction of streets and any other services deemed necessary by the Town of Shediac. / *Le proposant doit conclure avec la municipalité un accord pour la construction des rues et tous services jugé nécessaire par la municipalité;***
5. **All streets and services are to be constructed according to the Town of Shediac Subdivision Development Standards and Guidelines. / *Toutes rues***

et services doivent être construits d'après les Procédures, normes et lignes directrices de lotissement de la Ville de Shediac.

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

6. Maisons AML Homes Inc., PID/NID 00797472 - Town of/Ville de Shediac, rue Main St. – Proposing to subdivide the land into residential lots with new public streets and Land for Public Purposes. / Propose de lot une propriété en lots résidentiels avec des rues publiques et Terrain d'utilité publique.

Jeff Boudreau gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jeff Boudreau a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

2014-044 It was proposed by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to recommend to the Town of Shediac Council to accept the location of streets and Land for Public Purposes identified on the subdivision plan of Domaine Beausejour under the following conditions: / Il est proposé par Membre du comité Claude Frenette et appuyé par Membre du comité Joe Breau de recommander au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement des rues et des terrains d'utilité publique identifiés sur le plan de lotissement Domaine Beausejour sous les conditions suivantes :

1. **The developer shall submit a drainage plan to be approved by the Town of Shediac and all easements and encumbrances be identified on the subdivision plan. / Le proposant doit soumettre un plan de drainage à être approuvé par la Ville de Shediac et toutes servitudes ou charge grevant (encumbrance) soient identifiés sur le plan de lotissement;**
2. **The developer shall enter into a subdivision agreement with the Town of Shediac for the construction of streets and any other services deemed necessary by the Town of Shediac. / Le proposant doit conclure avec la municipalité un accord pour la construction des rues et tous services jugé nécessaire par la municipalité;**
3. **All streets and services are to be constructed according to the Town of Shediac Subdivision Development Standards and Guidelines. / Toutes rues et services doivent être construits d'après les Procédures, normes et lignes directrices de lotissement de la Ville de Shediac.**

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

7. Camille Duguay, PID/NID 70203484 – Village of/de Cap-Pelé, 954, ch. Bas-Cap-Pelé Rd. – Rezone property from zone Light Industry (LI) to Single Family Residential (R1) zone in order to comply. / Rezoner la propriété de la zone industrie légère (IL) à la zone résidentielle unifamiliale (R1) dans le but de se conformer.

Jesse Howatt gave an overview of the rezoning request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande de rezonage en expliquant la recommandation.*

Committee Member Ronald Brun asked if this request is an exception to this property of for all within the limits of the Village of Cap-Pelé, Jesse Howatt said only for this property. / *Membre du comité Ronald Brun a demandé si cette*

demande est une exception pour cette propriété ou pour celles dans les limites du Village de Cap-Pelé, Jesse a dit seulement pour cette propriété.

2014-045 It was proposed by a Committee Member of Hugo Vautour and seconded by Committee Member Claude Frenette to recommend to the Village of Cap-Pelé's Council to rezone the property bearing PID 70203484 from the zone Light Industry (LI) to the zone Single Family Residential (R1). / *Il est proposé par Membre du comité Hugo Vautour et appuyé par Membre du comité Claude Frenette de recommander au Conseil du Village de Cap-Pelé de rezoner la propriété ayant NID 70203484 de la zone Industrie Légère (IL) à la zone Résidentielle unifamiliale (R1).*

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

8. Brigitte Ouellette, PID/NID 70313457 – Village of/de Cap-Pelé, Route 950 – Rezone property from Single Family Residential (R1) zone to Light Industry (LI) zone in order to comply a secondary building. / Rezoner la propriété de la zone industrie légère (IL) à la zone résidentielle unifamiliale (R1) dans le but de conformer un bâtiment accessoire.

Jesse Howatt gave an overview of the rezoning request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande de rezonage en expliquant la recommandation.*

Chairman Marc Fougère asked if the properties around the one in question are residential, Jess Howatt said yes. / *Le Président Marc Fougère a demandé si les propriétés entourant celle en question étaient résidentiels, Jesse Howatt a dit oui.*

2014-046 It was proposed by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Hugo Vautour to recommend to the Village of Cap-Pelé's Council to rezone the property bearing PID 70313457 from the zone Single Family Residential (R1) to the zone Light Industry (LI) with condition that the enclosed subdivision plan is registered. / *Il est proposé par Membre du comité Claude Frenette et appuyé par Membre du comité Hugo Vautour de recommander au Conseil du Village de Cap-Pelé de rezoner la propriété ayant NID 70313457 de la zone Résidentielle unifamiliale (R1) à la zone Industrie Légère (IL) à condition que le plan de lotissement ci-joint est enregistré.*

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

9. Rémi Boudreau, PID/NID 01043991 – Beaubassin-West Planning Area/Secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest, 3451 Route 132 – Variance on accessory building height. / Dérogation sur la hauteur d'un bâtiment accessoire.

Jesse Howatt gave an overview of the request by explaining the recommendation. / *Jesse Howatt a donné un aperçu de la demande en expliquant la recommandation.*

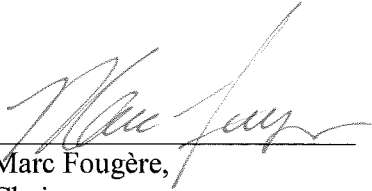
2014-047 It was proposed by Committee Member Ronald Brun and seconded by Committee Member Joe Breau to grant the height of the proposed accessory building in the backyard. / *Il est proposé par Membre du comité Ronald Brun et appuyé par Membre du comité Joe Breau d'accepter la hauteur du bâtiment accessoire proposé dans la cour arrière.*

Motion Carried Unanimously / Motion adoptée à l'unanimité

6. Next monthly meeting will take place at the Beaubassin East Rural Community on July 16, 2014 at 6:30 pm. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à l'édifice municipal de la Communauté rurale Beaubassin-est le 16 juillet 2014 à 18h30.

7. Adjournment / Levée de la réunion.

It was moved by Committee Member Hugo Vautour, at 7:34 pm, that the meeting be adjourned. / Il est proposé par Membre du comité Hugo Vautour, à 19h34, que la réunion soit ajournée.



Marc Fougère,
Chairperson
Président