

MINUTES / PROCÈS-VERBAL

July 16, 2014 @ 6:30pm / 16 juillet 2014, 18h30

Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee Meeting/ Réunion de Comité de Révision de la Planification du Beaubassin

Beaubassin East Rural Community Municipal Building / l'édifice municipal de la Communauté rurale Beaubassin-est
1709 Route 133, Grand Barachois

Committee Members Present / membres du comité présents:

Marc Fougère	Committee Member / membre du comité
Joe Breau	Committee Member / membre du comité
Claude Frenette	Committee Member / membre du comité
Ronald Brun	Committee Member / membre du comité

Staff Present / Staff présents:

Jesse Howatt	Planner / urbaniste
Nicolas Landriau	Development Officer / agent d'aménagement
Tracey McDonald	Recorder / rapporteuse
Yolande Chiasson	Translator / traductrice

Public Present / membres du public présents:

Robert LeBlanc
Victor LeBlanc
Claudette Mulder
Jean-Paul Boudreau

Regrets / excusés:

Hugo Vautour	Committee Member / membre du comité
--------------	-------------------------------------

1. OPENING OF THE MEETING / OUVERTURE DE LA RÉUNION

The meeting was called to order at 6:30 pm by Chairperson Marc Fougère. Chairperson Marc Fougère stated for the record that the meeting was being recorded and translation headsets were available. / Le président Marc Fougère ouvre la réunion à 18 h 30 et déclare, pour que cela soit consigné, que la réunion sera enregistrée; des écouteurs sont disponibles pour la traduction simultanée.

2. ADOPTION OF THE MEETING AGENDA / ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour de ce soir tel quel.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

3. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF June 18, 2014/ ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DE 18 juin 2014

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Ronald Brun to adopted the Minutes of the Regular Meeting of June 18, 2014 as presented. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Ronald Brun, membre du comité, d'approuver le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 18 juin 2014 tel quel.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. NOTICE OF CONFLICT OF INTEREST / AVIS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

None / aucune

5. DEVELOPMENT REQUESTS / DEMANDES DE DÉVELOPPEMENT

- (1) Frederic Desclos, PID/NID 00978064 - Town of/de Shediac, 395 rue Main Street - Freestanding sign/Affiche autoportante (File #14-704)

Staff member Nicolas Landriau presented the request on behalf of the applicant Frederic Desclos to permit a 3.15 square meter and 3.04 meter tall freestanding sign in the front of his business, Adorable Chocolates Inc., at 395 Main Street, Shediac. The Town of Shediac By-Law restricts freestanding signs to 2 square meters and 2.0 meters in height under paragraph 36.5 a) and b). Staff member Nicholas Landriau noted that this was replacing signage already permitted on the property. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande au nom du demandeur Frederic Desclos pour permettre une affiche sur pied de 3,15 mètres carrés et haute de 3,04 mètres devant son entreprise, Adorable Chocolates inc. située au 395 rue Main, Shediac. Les alinéas a) et b) de l'arrêté 36.5 de la Ville de Shediac limitent la taille des affiches sur pied à 2 mètres carrés et leur hauteur à 2 mètres. Nicolas Landriau, membre du personnel, fait remarquer que l'affiche remplacerait l'affichage déjà permis sur la propriété.*

Chairman Marc Fougère informed the Committee that a letter from a neighbour across the street from the proposed site had been submitted. He cited that the concerned neighbour was in disagreement with the proposed signage, feeling that it was too big for Shediac and would set a bad precedent. Staff member Nicolas Landriau explained that, at this point on Main Street, there are 3 lanes of auto traffic and not as much pedestrian traffic. The proposed signage would provide better visibility in accordance with the speed of traffic. / *Le président Marc Fougère informe le comité qu'un voisin de l'autre côté de la rue de la propriété en question a soumis une lettre. Il cite que le voisin concerné n'est pas d'accord avec l'affichage proposé, car il pense que l'affiche est trop grande pour Shediac et que cela créerait un précédent regrettable. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que la rue Main comporte présentement 3 voies de circulation automobile ainsi qu'une circulation piétonne moins importante. L'affichage proposé permettrait une meilleure visibilité compte tenu de la vitesse de la circulation.*

Committee Member Ronald Brun questioned the dimensions and setbacks of the proposed signage. Staff member Nicolas Landriau responded that setbacks are imposed on signage according to the size of the sign and spread of traffic passing the location. He explained that this signage was not prevalent due to the fact that most businesses in this area do not have as much lawn in front of their business. He informed the Committee that the Municipality of Shediac had been consulted and were in agreement with the Planning staff to recommend this variance. / *Ronald Brun, membre du comité, questionne les dimensions de l'affichage proposé et demande s'il respecte les marges de reculement. Nicolas Landriau, membre du personnel,*



explique que les marges de reculement sont imposées selon la taille de l'affiche et la vitesse de la circulation devant la propriété. Il précise que l'affichage en question n'est pas courant, car la plupart des entreprises de la région ne possèdent pas autant de terrain devant leur entreprise. Il informe le comité que la municipalité de Shediac a été consultée et qu'elle est en accord avec le personnel d'urbanisme pour permettre cette dérogation à l'affichage.

Chairman Marc Fougère read the motions. Committee Member Joe Breau amended the motion to combine the proposed motions into one motion. / Le président Marc Fougère lit les motions. Joe Breau, membre du comité, amende la motion de manière à combiner les motions proposées.

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette that the variance request application from Frederic Desclos, 395 Main Street, Shediac, PID/NID #00978064 to allow the signage height and area as submitted (file #14-704) BE APPROVED with recommendations. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, que la demande de dérogation de Frederic Desclos, 395, rue Main, Shediac NID 00978064 pour autoriser la hauteur et l'endroit de l'affichage (dossier 14-704) soit ADOPTÉE avec recommandations.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

(2) Jean-Paul Boudreau, PID/NID 70220439 - Town of/de Shediac, 160 rue Tipperary Street - Construction of a garage in the front yard with a height of 21 feet./Construction d'un garage dans la cour avant avec une hauteur de 21 pieds. (File #14-742)

Staff member Nicolas Landriau presented the variance request on behalf of the applicant, Jean-Paul Boudreau, to construct a two storey accessory building with a height of 21' in the front yard of the property located at 160 Tipperary Street. The Town of Shediac By-Law restricts accessory buildings to one storey, a height of 16', and cannot be located in the front yard. Staff member Nicolas Landriau explained to the Committee that the location of the proposed building was desirable because of the layout of the property and how the accessory building is behind the house from Tipperary Street. The proposed building was able to meet setbacks and still provide enough room for residential use. / Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de dérogation au nom du demandeur Jean-Paul Boudreau qui désire construire un bâtiment annexe d'une hauteur de 21 pieds dans la cour avant de la propriété située au 160, rue Tipperary. Un arrêté de la Ville de Shediac limite les bâtiments annexes à 1 étage et à une hauteur de 16 pieds. De plus, ces bâtiments ne peuvent être construits dans une cour avant. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que l'emplacement de l'édifice proposé est désirable en raison de la disposition de la propriété et que le bâtiment annexe sera en arrière de la maison du point de vue de la rue Tipperary. Le bâtiment annexe respecte la marge de reculement tout en laissant assez d'espace pour un usage résidentiel.

The Committee questioned the need for the additional height in an accessory building and its height in comparison to the house. The applicant, Mr Boudreau, informed the Committee that he thought the roof line of the house and accessory building would be comparable and that he required a lot of storage. He would rather build one structure instead of 2 smaller ones. Committee Member Ronald Brun expressed concern that the 2nd storey might be converted into living space or a business. He questioned if the Committee could add, as a condition, that the owner would not be permitted to do this. Staff member Jesse Howatt informed the Committee that there was a similar case being appealed last month in Shediac. / Le comité se questionne sur le besoin en hauteur supplémentaire du bâtiment annexe et sur la hauteur du bâtiment en question par rapport à la maison. Le demandeur Paul Boudreau informe le comité qu'il pense que la



hauteur de la maison et celle du bâtiment annexe seront comparables. Il nécessite beaucoup d'espace de rangement et préfère construire 1 bâtiment au lieu de deux plus petits. Ronald Brun, membre du comité, exprime des préoccupations quant à l'aménagement possible du 2e étage en surface habitable ou en entreprise. Il demande si le comité peut ajouter une condition interdisant au propriétaire les aménagements précédemment mentionnés. Jesse Howatt, membre du personnel, informe le comité qu'une décision semblable a été portée en appel le mois dernier à Shediac.

It was moved by Committee Member Ronald Brun and seconded by Committee Member Claude Frenette that the variance request application from Jean-Paul Boudreau, 160 Tipperary Street, Shediac PID/NID #70220439 to permit the location of an accessory building as submitted (File #14-742) BE APPROVED. / Il est proposé par Ronald Brun, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, que la demande de dérogation de Jean-Paul Boudreau, 160, rue Tipperary, Shediac, NID 70220439 pour autoriser l'emplacement d'un bâtiment annexe (dossier 14-742) soit ADOPTÉE telle qu'elle est soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

It was moved by Committee Member Ronald Brun and seconded by Committee Member Claude Frenette that the variance request application from Jean-Paul Boudreau, 160 Tipperary Street, Shediac PID/NID #70220439 to exceed the maximum height of an accessory building and permit the presence of more than one storey (File #14-742) BE DENIED. / Il est proposé par Ronald Brun, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, que la demande de dérogation de Jean-Paul Boudreau, 160, rue Tipperary, Shediac, NID 70220439 pour dépasser la hauteur maximale d'un bâtiment annexe et pour permettre la présence de plus de 1 étage (dossier 14-742) soit REJETÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

(3) Jean-Claude Léger, PID/NID 00866822 - Town of/de Shediac, rue Napoleon Street - Variance on the front yard setback/Dérogation sur le retrait de la cour avant. (File #14-796)

Staff member Nicolas Landriau presented the variance request on behalf of the applicant Jean-Claude Léger to build a single residential home with a front yard setback of 275'. The Town of Shediac By-Law permits a maximum setback of 21.3' under section 9.4b). Staff member Nicolas Landriau explained that setbacks are imposed with the purpose of preserving the long term appearance of the street. He went on to say however that due to the configuration of the property, the location on a cul-de-sac, and the desire to build close to the water front that this was a reasonable variance. / Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de dérogation au nom du demandeur Jean Claude Léger qui désire construire une résidence dont la cour avant aurait une marge de reculement de 275 pieds. L'alinéa b) de l'arrêté 9.4 de la Ville de Shediac permet une marge de reculement maximale de 21,3 pieds. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que les marges de reculement sont imposées dans le but de préserver l'apparence à long terme de la rue. Il ajoute que cette dérogation est raisonnable en raison de la configuration de la propriété, de son emplacement dans un cul-de-sac et du désir du demandeur de construire près de l'eau.

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Ronald Brun that the variance request application of Jean-Claude Léger, Napoleon Street, Shediac, PID/NID #00866822 to permit a front yard setback of 275' instead of the maximum setback of 21.3' (File #14-796) BE APPROVED as submitted. / Il est proposé



par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Ronald Brun, membre du comité, que la demande de dérogation de Jean-Claude Léger, rue Napoleon, Shediac, NID 00866822, pour autoriser une marge de reculement de 275 pieds dans la cour avant plutôt que la marge de reculement maximale de 21,3 pieds (dossier 14-796) soit ADOPTÉE telle qu'elle est soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- (4) Victor LeBlanc, PID/NID 70198510 - Town of/de Memramcook, 375 Route LaVallée - Variance to expand an existing non-conforming accessory building/Dérogation pour agrandir un bâtiment accessoire existant non-conforme. (File #14 701)

Staff member Nicolas Landriau presented the variance request on behalf of the applicant Victor LeBlanc to enlarge an existing non-conforming accessory building by 416 square feet for an overall area of 1,508 square feet. He informed the Committee that an accessory building is not permitted to be bigger than the main building and/or bigger than 1,504 square feet. This existing accessory building has already exceeded the main building. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de dérogation au nom du demandeur Victor LeBlanc qui désire agrandir de 416 pieds carrés (superficie totale de 1 508 pieds carrés) un bâtiment annexe non conforme existant. Il informe le comité qu'un bâtiment annexe ne peut être plus grand que le bâtiment principal ni être plus grand que 1 504 pieds carrés. Le bâtiment annexe existant est déjà plus grand que le bâtiment principal.*

The applicant, Victor LeBlanc, stated that the driveway was already paved and that the extension was required to put his car inside. / *Le demandeur Victor LeBlanc fait savoir que l'allée d'accès est déjà asphaltée et qu'il nécessite l'annexe pour ranger sa voiture.*

Committee Member Joe Breau asked for clarification of the dimensions. Staff member Nicolas Landriau demonstrated the dimensions using the photos on the screen. Committee Member Ronald Brun questioned whether a condition could be attached stating that, if granted this extension, the owner would not construct any new buildings. Staff member Nicolas Landriau responded that a building permit could not be refused on any other buildings if all the requirements were met. / *Joe Breau, membre du comité, demande une clarification des dimensions. Nicolas Landriau, membre du personnel, montre les dimensions à l'aide de photos sur l'écran. Ronald Brun, membre du comité demande si une condition interdisant au propriétaire de construire un nouveau bâtiment peut être imposée. Nicolas Landriau, membre du personnel, répond qu'un permis de construction pour tout autre bâtiment ne peut être refusé si toutes les conditions sont respectées.*

Committee Member Joe Breau questioned whether the proposed extension was for a car port or garage. Staff member Nicolas Landriau informed the Committee that either way it was classified as an accessory building. He added that this is a large lot with ample room for a separate accessory building. / *Joe Breau, membre du comité, demande si l'annexe sera un abri à voiture ou un garage. Nicolas Landriau, membre du personnel, informe le comité que les deux possibilités sont classées comme bâtiment annexe. Il ajoute que le terrain est très grand et qu'il y a amplement d'espace pour un bâtiment annexe séparé.*

Committee Member Joe Breau informed the Committee that he was familiar with the location of this property and felt that the proposed extension to the accessory building would be well situated and hidden from view. He stated that it was, in his opinion, a nice looking property for the Village of Memramcook and therefore was going against the recommendation of the staff. / *Joe Breau, membre du comité informe le comité qu'il connaît bien l'emplacement de cette propriété et que l'annexe proposée serait bien située et dissimulée. Il déclare que, selon lui, la propriété est jolie pour le village de Memramcook. Il va donc à*



l'encontre des recommandations du personnel.

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Ronald Brun that the variance request application of Victor LeBlanc, 375 Route LaValle, Memramcook PID/NID #70198510 to exceed the maximum size of an accessory building (File #14-701) BE APPROVED. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Ronald Brun, membre du comité, que la demande de dérogation de Victor LeBlanc, 375, route LaValle, Memramcook NID 70198510, pour dépasser la taille maximale permise d'un bâtiment annexe (dossier 14-701) soit ADOPTÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- (5) Robert LeBlanc, PID/NID 00852434 - Town of/de Cap-Pelé, 2517, ch. Acadie Road -
Install an accessory building 1.2 meters from the main building/Installer un bâtiment accessoire 1,2 m du
bâtiment principal. (File #14-637)

Staff member Nicolas Landriau presented the variance request on behalf of the applicant Robert LeBlanc to locate an accessory building 1.2 meters instead of the required 2.4 meters from the main building in accordance with Section 41.1(1)f) of the Village of Cap-Pelé By-Laws. Staff member Nicolas Landriau explained that the new accessory building was being constructed on the site of a previous one and that the driveway was already paved in this location. He felt that the variance was minor in nature and to relocate the accessory building would cause unnecessary cost and hardship. The applicant, Mr LeBlanc informed the Committee that the Village of Cap-Pelé was aware of the situation and expressed no concerns. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de dérogation au nom du demandeur Robert LeBlanc qui désire situer un bâtiment annexe à 1,2 mètre du bâtiment principal plutôt qu'à 2,4 mètres conformément à l'article f) de l'arrêté 41.1(1) du Village de Cap-Pelé. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que le bâtiment annexe sera construit sur l'emplacement d'un ancien bâtiment et que l'allée d'accès est déjà asphaltée. Il pense que la dérogation est minime et que la relocalisation du bâtiment annexe engendrait des coûts et des difficultés inutiles. Le demandeur Robert LeBlanc informe le comité que le Village de Cap-Pelé est au courant de la situation et que celui-ci n'a exprimé aucune inquiétude.*

It was moved by Committee Member Ronald Brun and seconded by Committee Member Claude Frenette that the variance request application of Robert LeBlanc, 2517 Acadia Road, Cap-Pelé PID/NID # 00852434 to locate an accessory building 1.2 meters from the main building (file #14-637) BE APPROVED as submitted. / Il est proposé par Ronald Brun, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, que la demande de dérogation de Robert LeBlanc, 2517, chemin Acadie, Cap-Pelé, NID 00852434, pour construire un bâtiment annexe à 1,2 mètre du bâtiment principal (dossier 14 637) soit ADOPTÉE telle que soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- (6) Claudette Mulder, PID/NID 70311832 - Beaubassin-West Planning Area/Secteur d'aménagement
Beaubassin-Ouest, 123 ave First Avenue -
Build a deck that encroaches 9 feet in the front yard/Construire un patio qui empiète 9 pieds dans la
cour avant. (File # 14-791)

Staff member Nicolas Landriau presented the request on behalf of the applicant, Claudette Mulder to



grant a 5.8' variance enabling the applicant to build a deck that would encroach 9 feet into the front yard. Staff member Nicolas Landriau explained that, as this is a large lot for Pointe-de-Chêne, it would have no negative effects on the neighbouring properties and would, ultimately, enhance the property. / Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande au nom de la demanderesse Claudette Mulder pour permettre une dérogation de 5,8 pieds afin de construire un patio qui empiète 9 pieds sur la cour avant. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que le terrain est un grand terrain pour Pointe-du-Chêne et que la construction n'aurait donc pas de répercussions négatives sur les propriétés voisines en plus d'embellir la propriété en question.

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau that the variance request application from Claudette Mulder, 123 First Avenue Pointe-de-Chêne, PID/NID 70311832 to exceed the maximum encroachment in the prescribed front yard (File #14-791) BE APPROVED as submitted. / Il est proposé par Claude Frenette, membre du comité et appuyé par Joe Breau, membre du comité, que la demande de dérogation de Claudette Mulder, 123, avenue First, Pointe-du-Chêne, NID 70311832, pour excéder l'empiètement maximal dans la cour avant en question (dossier 14-791) soit ADOPTÉE telle que soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6. DEVELOPMENT OFFICER VARIANCES / DÉROGATIONS PAR L'AGENT D'AMÉNAGEMENT

None / aucune

7. Next monthly meeting will be held at the Village of Memramcook municipal building on August 20, 2014 at 6:30. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à l'édifice municipal du Village de Memramcook le 20 août 2014 à 18h30.

8. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

The meeting was adjourned by Committee Member Marc Fougère at 7:33 pm. / La réunion est levée par Marc Fougère, membre du comité, à 19 h 33.

Marc Fougère - Chairperson