

**Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee
Comité de révision de la planification de Beaubassin**

Beaubassin East Rural Community Municipal Office • Communauté rurale Beaubassin-est édifice municipal

July 15, 2015 @ 6:30pm / 15 juillet 2015, 18h30

MINUTESprocès-verbal

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

Staff Present / Staff présents:

Jesse Howatt Planner/urbaniste
Kirk Brewer Planner/urbaniste
Nicolas Landriau Development Officer/Agent d'aménagement
Phil Robichaud Development Officer/Agent d'aménagement
Yolande Chiasson Translator/traductrice

Regrets:

Hugo Vautour Committee Member/membre du comité

Public Present / membres du public présents:

see attached sign-in sheet

1. CALL MEETING TO ORDER / CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE À L'ORDRE

The meeting was called to order at 6:30 pm by Chairperson Marc Fougère. / Le président Marc Fougère ouvre la réunion à 18 h 30.

2. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST / DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

None / aucune

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

Staff member Jesse Howatt requested the addition of item 8 a) Fred LeBlanc to the agenda. / Jesse Howatt, membre du personnel, demande l'ajout du point 8 a) Fred LeBlanc à 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 amended. / 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 que modifié.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the June 17, 2015 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 17 juin 2015.*

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to adopted the Minutes of the Regular Meeting of June 17, 2015 as presented. / Il est proposé par Claude Frenette, membre du comité, et appuyé par Joe Breau, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 17 juin 2015 tel quel.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5. BUSINESS ARISING FROM THE MINUTES / AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL

None / aucune

6. VARIANCE REQUESTS / DEMANDES DE DÉROGATIONS

- a) Marc Cormier, for Kimberley Flight rue Webster Street (PID/NID 70139282), Town of/Ville de Shediac – Proposing to vary the maximum setback for a main building / *Propose de déroger le retrait maximum d'un bâtiment principal (File/Dossier #15-761)*

Staff member Nicolas Landriau presented the request of the applicant to vary the location of a proposed residential building located on a lot at the corner of Webster Street and a future street in Shediac. The Shediac By-law establishes the maximum distance to the street alignment at 6.5 meters. Staff member Nicolas Lanriau reported that the applicant is requesting a setback of 10 meters from Webster Street and 20 meters from the future street. This would be a variance of 3.5 meters and 13.5 meters respectively. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande du requérant qui désire changer l'emplacement d'un bâtiment résidentiel proposé situé sur un lot au coin de la rue Webster et une rue future à Shediac. Selon le règlement de Shediac, la distance maximale jusqu'au tracé est de 6,5 mètres. Nicolas Landriau, membre du personnel, indique que le requérant demande un retrait de 10 mètres de la rue Webster et de 20 mètres de la rue future. Cela représente une dérogation de 3,5 mètres et 13,5 mètres, respectivement.*

Staff member Nicolas Landriau indicated the location of the proposed building on the site plan. He informed the Committee that the lots in this area are bigger and the existing houses are set far back on their properties. Staff member Nicolas Landriau reported that the application met the criteria used to evaluate a variance request, adding that the street perspectives will not be compromised. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, indique l'emplacement du bâtiment proposé sur le plan du site. Il informe le Comité que les lots dans la région sont plus grands et que les maisons existantes sont très reculées sur leurs propriétés. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que la demande satisfait les critères utilisés pour évaluer une demande de dérogation et il ajoute que les perspectives des rues ne seront pas compromises.*

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. No comments were received. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 mètres de la propriété proposée. Aucun commentaire n'a été reçu.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if he would like to address the Committee. The applicant, Marc Cormier, pointed out that lots in this area are approximately 1 acre, well spaced and further from the road than required by the by-law. He explained that the property was sloped and if the house were to be located at a 6.5 meter setback from Webster Street the driveway would have a 10% pitch which would not be acceptable. / *Marc Fougère, président, demande si le requérant aimerait adresser le Comité. Marc Cormier, requérant, souligne que les lots dans la région sont d'approximativement 1 acre, qu'ils sont bien espacés et plus loin du chemin que ce qui est requis dans le règlement. Il explique que le terrain est en pente et que si la maison était située au retrait de 6,5 mètres de la rue Webster, l'entrée aurait une inclinaison de 10 pour cent, ce qui ne serait pas acceptable.*

Daniel Melanson, a neighbouring land owner, questioned the distance the proposed house would be from the rear lot line. Staff member Nicolas Landriau answered that a 37 meter rear yard would be maintained. / *Daniel Melanson, propriétaire d'une propriété avoisinante, se questionne sur la distance de la maison proposée de la limite arrière du lot. Nicolas Landriau, membre du personnel, répond qu'une cour arrière de 37 mètres serait maintenue.*

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the variances request

from Kimberly Flight on PID 70139282, to exceed the maximum setback from the Webster Street alignment respectively to 10 meters and 20 meters BE GRANTED. / Il est proposé par Claude Frenette, membre du Comité, et appuyé par Joe Breau, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que la demande de dérogations de Kimberly Flight NID 70139282 de dépasser le retrait maximal de l'alignement de la rue Webster de 10 mètres et de 20 mètres respectivement soit ACCEPTÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Pauline Nelson, for Kenneth MacLeod, 140 Second Ave (PID/NID 70311857), LSD/DSL Pointe-du-Chêne – Proposing to vary the minimum setback from access alignment and rear lot line / Propose de déroger les retraits minimum depuis un accès et depuis la limite arrière du lot. ((File/Dossier #15-756))

Staff member Nicolas Landriau presented the request of the applicant to vary the required front yard setback from the Second Avenue alignment from 25' to 10' and the rear setback from 20' to 14' in order to accommodate the construction of a permanent residence. He informed the Committee that the proposed lot, located on the corner of St John Street and Second Avenue, was smaller than many of the other undersized lots in Pointe-du-Chêne. He explained that the lots were created a long time ago in order to construct cottages but that now property owners were inclined to build permanent residences. He added that the applicant intends to demolish the existing cottage to allow the construction of a permanent residence. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de la requérante qui désire varier le retrait requis de la cour avant de l'alignement de l'avenue Second de 25 pieds à 10 pieds et le retrait arrière de 20 pieds à 14 pieds pour permettre la construction d'une résidence permanente. Il informe le Comité que le lot en question, situé sur le coin de la rue St John et l'avenue Second, est plus petit que beaucoup d'autres lots de taille inférieure situés à Pointe-du-Chêne. Il explique que les lots ont été créés il y a longtemps pour construire des chalets, mais que maintenant, les propriétaires avaient tendance à construire des résidences permanentes. Il ajoute que la requérante a l'intention de démolir le chalet existant pour permettre la construction d'une résidence permanente.*

Staff member Nicolas Landriau reported that this request was reasonable and desirable for the property and that staff were, therefore, recommending this variance with conditions. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que la demande est raisonnable et désirable pour la propriété et que le personnel recommandait donc d'accepter la dérogation avec conditions.*

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. No comments were received. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 mètres de la propriété proposée. Aucun commentaire n'a été reçu.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if she would like to address the Committee. The applicant, Pauline Nelson, informed the Committee that this was a private sale, without the use of a real estate agent, and she wanted confirmation that she could build the proposed permanent residence before she made an offer on the property. / *Marc Fougère, président, demande à la requérante si elle désire adresser le Comité. Pauline Nelson, requérante, informe le Comité qu'il s'agit d'une vente privée, sans agent immobilier, et qu'elle désire la confirmation qu'elle peut construire la résidence permanente proposée avant de faire une offre sur la propriété.*

A neighbouring land owner, Tom, voiced his concern that this was breaking the rules of the by-laws and that these by-laws were set for a reason. He expressed his confusion as to what was the front and rear yard of the property and questioned why St John Street was designated as the front yard. Staff member Nicolas Landriau answered that, because it is a corner lot, there are 2 options for the front yard. St John Street was chosen as the front based on convenience of access and frequency of use. The landowner disagreed that St John Street was the most used of the 2 streets and informed the Committee that St John Street is not plowed in the winter and is, thereby, unusable for 6 months of the year. Claudette Mulder, a neighbouring land owner, stated that there will now be 3 permanent residents on St John Street and it will now be plowed through the winter. / *Tom, propriétaire avoisinant, se dit concerné par le non-respect du règlement qui est en place pour une raison. Il se dit perplexe quant à l'avant et à l'arrière de la propriété et demande pourquoi la rue St John est désignée comme la cour avant. Nicolas Landriau, membre du personnel, répond que, comme il s'agit d'un terrain d'angle, il y a deux options pour la cour avant. La rue St John a été choisie en raison de la facilité d'accès et de la fréquence d'usage. Le propriétaire avoisinant n'est pas d'accord que la rue St John est la rue la plus utilisée des deux et il informe le Comité que la rue St John n'est pas déblayée en hiver et qu'elle est donc inutilisable pendant 6 mois. Claudette Mulder, propriétaire avoisinante, déclare que, comme il y aura maintenant 3 résidences permanentes sur la St John, celle-ci sera déblayée en hiver.*

Committee Member Claude Frenette questioned the validity of the neighbour's concerns and whether or not it was feasible to alter the plan to have the frontage on Second Avenue. Staff member Jesse Howatt reminded the Committee that what must be considered is what is being shown. He informed the Committee that the Beaubassin West plan is provincially regulated and applies to the entire planning area. Pointe-du-Chêne has lots about a quarter of the standard size which has prompted a trend of variances of this nature as lots are unable to meet the by-law requirements. He reported that the average setback in Pointe-du-Chêne is 5' to 8' so this request was actually closer to the by-law than most. Staff member Jesse Howatt added that neither St John Street nor Second Avenue were high traffic areas so the discussion of traffic was irrelevant. / *Claude Frenette, membre du Comité, questionne la validité des inquiétudes du voisin et la possibilité de varier le plan pour que la cour avant se situe sur l'avenue Second. Jesse Howatt, membre du personnel, rappelle au Comité que ce qui doit être considéré est ce qui est montré. Il informe le Comité que le plan de Beaubassin Ouest est géré par la Province et s'applique à toute la région d'aménagement. Point-du-Chêne a des lots qui sont à peu près le quart de la taille standard ce qui cause une tendance de dérogations de cette nature puisque les lots sont incapables de respecter les exigences du règlement. Il indique que le retrait moyen à Pointe-du-Chêne est de 5 à 8 pieds et donc que la présente demande se rapproche plus du règlement que la plupart des lots. Jesse Howatt, membre du personnel, ajoute que ni la rue St John ni l'avenue Second ne sont très fréquentées et que la discussion sur la circulation est donc hors propos.*

A neighbouring land owner, Wesley Brucher, voiced his concern regarding drainage problems and questioned the maximum elevation permitted. Staff member Jesse Howatt answered that the maximum building height is 36 feet and explained that in the Sea Level Rise zone, if there is any infilling, a drainage plan is required. Heidi Eaton, a neighbouring land owner, also expressed concerns regarding drainage onto her driveway. Staff member Jesse Howatt reiterated that this would be clarified through the drainage plan. / *Wesley Brucher, propriétaire avoisinant, se dit concerné par des problèmes de drainage et demande l'élévation maximale permise. Jesse Howatt, répond que la hauteur maximale permise d'un bâtiment est de 36 pieds et que dans une zone d'élévation du niveau de la mer, s'il y a du remblaiement, un plan de drainage des eaux de surface est requis. Heidi Eaton, propriétaire avoisinante, se dit aussi concernée par le drainage sur son entrée. Jesse Howatt, membre du personnel, réitère que cela serait clarifié dans le plan de drainage.*

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the variances request from Pauline Nelson on PID 70311857, to reduce the setback from private street boundary to 10' and from the rear lot line to 14' BE GRANTED, subject to the following conditions: / Il est proposé par Claude Frenette, membre du Comité, et appuyé par Joe Breau, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que la demande de dérogations de Pauline Nelson NID 70311857 pour réduire le retrait de la limite d'une rue privée à 10 pieds et de la limite arrière du lot à 14 pieds soit ACCEPTÉE moyennant les conditions suivantes :

- 1. That a licensed New Brunswick Land Surveyor pin the four corners of the building to ensure the placement of the new building prior to commencing foundation work / Un arpenteur qualifié du Nouveau-Brunswick borne les quatre coins du bâtiment pour assurer l'emplacement du bâtiment avant le début des travaux de fondation;**
- 2. That the proposed building meet sea level rise adaptation measures by placing dwelling parts at a minimum level of 4.3 meters CGVD28; and / Le bâtiment proposé doit respecter les mesures d'adaptation d'élévation du niveau de la mer en plaçant les pièces d'habitation à un niveau minimal de 4,3 mètres CGVD28;**
- 3. That if the sea level rise adaptation measure consist of infilling the land, a licensed New Brunswick engineer drainage plan showing the water run off will not impact adjacent lots is to be provided. / Si les mesures d'adaptation d'élévation du niveau de la mer consistent à remblayer le terrain, un plan de drainage élaboré par un ingénieur qualifié du Nouveau-Brunswick qui montre que le ruissellement de l'eau n'aura pas de répercussions sur les terrains avoisinants doit être fourni.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Pauline LeBlance, rue 217 Riverside Drive (PID/NID 00866285), Town of/Ville de Shediac – Proposing to vary the maximum setback for a main building / Propose de déroger le retrait maximum d'un bâtiment principal (File/Dossier #15-742)

Staff member Nicolas Landriau presented the request of the applicant to build a single family dwelling at 36.5 meters from the Riverside Drive alignment where the Town of Shediac by-law requires a maximum of 6.5 meters. He informed the Committee that lots in this area are generally bigger and focused on the waterfront. The applicant intends to demolish the existing structure and is requesting the variance to be able to place the proposed house far from the noise of the future intersection, close to the waterfront and partial hidden from the street in order to maximize privacy. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande de la requérante qui désire bâtir une résidence unifamiliale à 36,5 mètres de l'alignement de la promenade Riverside alors que le règlement de la Ville de Shediac impose un retrait maximal de 6,5 mètres. Il informe le Comité que les lots dans la région sont généralement plus grands et donnent sur le bord de l'eau. La requérante à l'intention de démolir la structure existante et demande une dérogation afin de pouvoir placer la maison proposée loin du bruit de l'intersection future, près du bord de l'eau et que la maison soit en partie cachée de la rue, question de maximiser la vie privée.*

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to accept the staff recommendation and that the variance request from Pauline LeBlanc on PID 00866285, to increase the maximum setback from Riverside Drive alignment to 36.5 meters BE GRANTED. / Il est proposé par Joe Breau, membre du Comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que la demande de dérogation de Pauline LeBlanc NID 00866285, pour augmenter le retrait maximal de la promenade Riverside à 36,5 mètres soit ADOPTÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULINGS OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES / APPROBATIONS TEMPOAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATIONS DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON-CONFORMES

- a) Adrien Dupuis, Sophie LeBlanc, JP Johnson Cellar Inc, 89 Route 113 (PID/NID 70575154), LSD/DSL Shediac Cape – Rulings of Compatibility to run a home occupation wine appreciation and tasting learning session as a craft learning business./ *Détermination des compatibilités pour un commerce à domicile d'enseignement de l'appréciation et de la dégustation du vin comme un commerce d'enseignement de l'artisanat (File/Dossier #15-720)*

Staff member Nicolas Landriau presented the request of the applicant to operate a wine appreciation and tasting business as a home occupation. Wine tasting is not a permitted use according to the Beaubassin West rural plan therefore the applicant is requesting a ruling of compatibility to consider the use a craft learning business, which is a permitted use. Staff member Nicolas Landriau reported that the applicant intends to provide 2 hour sessions on how to taste wine for up to 15 people at a time. The sessions will be held 2 or 3 times a week in 2 rooms of their house. He informed the Committee that the house was located on a large 2 acre lot in a residential area outside of Shediac. / *Nicolas Landriau, membre du personnel, présente la demande au nom des requérants qui désirent exploiter une entreprise d'appréciation et de dégustation de vin comme commerce à domicile. La dégustation de vin n'est pas un usage permis selon le plan rural de Beaubassin Ouest. Les requérants demandent donc une détermination de compatibilité afin de considérer l'usage comme un commerce d'enseignement de l'artisanat, qui est un usage permis. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique que les requérants ont l'intention d'offrir des séances de dégustation de vin de deux heures pour un maximum de 15 personnes. Les séances se dérouleront deux ou trois fois par semaine, dans deux pièces de la maison des requérants. Il informe le Comité que la maison est située sur un grand terrain de 2 acres dans une zone résidentielle en dehors de Shediac.*

Internal and external departments were contacted for comments. / *Des ministères internes et externes ont été joints pour des commentaires.*

The Department of Health and Alcohol NB Liquors are involved in the process. / *Le ministère de la Santé ainsi qu'Alcool NB Liquors participent au processus.*

Notices were sent to property owners within 100 meters of the proposed property. No comments were received. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 100 mètres de la propriété proposée. Aucun commentaire n'a été reçu.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if he would like to address the Committee. The applicant, Adrien Dupuis, clarified that the purpose of this business was to teach courses on wine and was, in no way, a bar. / *Marc Fougère, président, demande aux requérants s'ils désirent adresser le Comité. Adrien Dupuis, requérant, clarifie que le but de l'entreprise est de donner des cours sur le vin et n'est, en aucune façon, un bar.*

A neighbouring land owner, Natasha Gauteau, questioned if the applicant had plans to expand this business in the future to include a wine store, winery or restaurant. The applicant answered that they had no plan to expand. Staff member Nicolas Landriau explained that a home occupation was confined to 25% of the dwelling. / *Natasha Gauteau, propriétaire avoisinante, demande si les requérants prévoient agrandir leur entreprise pour inclure une boutique de vin, un vignoble ou un restaurant. Les requérants répondent qu'ils ne prévoient pas agrandir l'entreprise. Nicolas Landriau, membre du personnel, explique qu'un commerce à domicile est restreint à 25 pour cent de la demeure.*

Committee Member Claude Frenette questioned the parking requirements. Staff member Nicolas Landriau answered that a location plan will be required but informed the Committee that the existing driveway could accommodate any parking needs without disturbing neighbouring properties. / *Claude Frenette, membre du Comité, s'interroge sur les besoins en stationnement. Nicolas Landriau, membre du personnel, répond qu'un plan de situation sera requis, mais que l'entrée existante pourrait accommoder les besoins en stationnement sans déranger les propriétés avoisinantes.*

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the Ruling of Compatibility request from Adrien Dupuis and Sophie Robichaud representing JP Johnson Cellars, (PID 70575154), Beaubassin West Planning District, to allow a wine appreciation and tasting learning session as a craft learning business for home occupation BE GRANTED, under the following conditions: / *Il est proposé par Claude Frenette, membre du Comité, et appuyé par Joe Breau, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que la demande de détermination de compatibilité d'Adrien Dupuis et de Sophie Robichaud, qui représentent JP Johnson Cellars, NID 70575154, secteur d'aménagement de Beaubassin Ouest, pour permettre des séances éducatives sur l'appréciation et la dégustation de vin comme commerce d'enseignement d'artisanat à domicile soit ACCEPTÉE, moyennant les conditions suivantes :*

- 1. There will be no sale of alcoholic products on site; / *Il n'y aura aucune vente d'alcool sur la propriété;***
- 2. If required, appropriate licenses from Alcool NB Liquors and/or Department of Health have to be obtained prior to starting the business; / *S'ils sont requis, les permis appropriés d'Alcool NB Liquors et/ou du ministère de la Santé devront être obtenus avant l'exploitation de l'entreprise.***
- 3. The business hours will be held from 6 to 8 PM during business days and between 2 PM to 6 PM on Saturday. No business at all is permitted on Sunday; and / *Les heures d'ouverture seront de 18 h à 20 h les jours de la semaine et de 14 h à 18 h le samedi, les activités commerciales n'étant pas permises le dimanche;***
- 4. A development and/or building permit will have to be obtained prior to running the business. / *Un permis de développement et/ou un permis de construction devront être obtenus avant l'exploitation de l'entreprise.***

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) Fred LeBlanc, rue Principale Street (PID/NID 00918425, 01108745, 01108794, 70032180, 70088026, 70088034), Village of/de Memramcook – Proposing to create a new public street (Doucet Street) and 5.7 ha of public utility land. / *Le requérant propose créer une nouvelle rue public (Rue Doucet) et 5.7 ha de terrain d'utilité publique.*
(File/ Dossier #14-161)

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant to create a new public street, Doucet Street, in the Village of Memramcook and a 5.7 hectare space designated for land for public purposes. The applicant had applied in 2014 to create 7 new residential lots and a public street. He was informed that his plan was insufficient for a public street. In May of 2015 a new plan was submitted to subdivide

3 new lots for future development, a public street and a portion to be used as land for public purposes. A change was requested and in June 2015 a revised plan was submitted. / *Jesse Howatt, membre du personnel, présente la demande du requérant qui désire créer une nouvelle rue publique, la rue Doucet, dans le Village de Memramcook et un espace de 5,7 hectares réservé à des fins d'utilité publique. Le requérant avait fait une demande en 2014 pour créer 7 nouveaux lots résidentiels et une rue publique. On l'avait informé que son plan était insuffisant pour une rue publique. En mai 2015, un nouveau plan a été soumis pour subdiviser 3 nouveaux lots pour développement futur, pour une rue publique et une portion qui serait utilisée comme espace réservé à des fins d'utilité publique. Un changement a été demandé et, en juin 2015, un plan révisé a été soumis.*

Staff member Jesse Howatt informed the Committee that the total number of lots created does not trigger the need for a water impact assessment. / *Jesse Howatt, membre du personnel, informe le Comité que le nombre total de lots créés ne nécessite pas le besoin d'une évaluation des sources d'approvisionnement en eau.*

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to accept the staff recommendation and that the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that the Village of Memramcook Council accept the location of the street and land for public purposes identified on the subdivision plan Fred Leblanc dated June 29, 2015, subject to the following conditions: / Il est proposé par Joe Breau, membre du Comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin RECOMMANDE que le conseil du Village de Memramcook accepte l'emplacement de la rue et de l'espace réservé à des fins d'utilité publique définis sur le plan de subdivision de Fred LeBlanc daté du 29 juin 2015, moyennant les conditions suivantes :

- 1. The applicant must submit a drainage plan to be approved by the Village of Memramcook and any easements or encumbrance identified on the plan of subdivision; / Le requérant doit soumettre un plan de drainage pour approbation par le Village de Memramcook ainsi que n'importe quelle servitude ou charge définie sur le plan de subdivision;**
- 2. The applicant must enter into an agreement with the municipality for the construction of the public street and all services deemed necessary by the municipality; and / Le requérant doit conclure un accord avec la municipalité pour la construction de la rue publique et pour tous les services jugés nécessaires par la municipalité;**
- 3. All street and service must be constructed according to the Municipal specifications. / La rue et tous les services doivent être construits selon les spécifications municipales.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. BY-LAW AMENDMENTS, ZONING AND MUNICIPAL PLAN MATTERS / QUESTIONS DE ZONAGE ET QUESTIONS RELATIVES AUX PLANS MUNICIPAUX

- a) Brice Reynaud, TendLIGHT, rue Principale street (PID/NID 70596523), Village of/de Memramcook – Proposing to rezone a portion of the property from Rural Residential (RR) and Resource Development (DR) to Industrial (I) to permit the construction of a warehouse / Proposant de rezoner une partie de la propriété des zones résidentielle rurale (RR) et développement des ressources (DR) à la zone industries (I) afin de permettre l'aménagement d'un entrepôt. (File/Dossier #15-482)

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant to rezone a portion of his property from Rural Residential to Resource Development in order to build a warehouse for inventory associated with his business which is located elsewhere. The inventory would consist mainly of light bulbs. Staff member Kirk Brewer reported that the proposed location is in a rural area with few neighbours nearby. He informed the Committee that there will be no commercial activity or industrial manufacturing from this building and, for this reason, there will be a very minimal increase in the traffic. / *Kirk Brewer, membre du personnel, présente la demande du requérant qui désire rezoner une partie de sa propriété de zone résidentielle rurale en zone développement des ressources afin de construire un entrepôt pour du stock relié à son entreprise qui est située ailleurs. Le stock consisterait principalement en des ampoules. Kirk Brewer, membre du personnel, indique que l'emplacement proposé est dans une région rurale avec peu de voisins. Il informe le Comité qu'il n'y aura aucune activité commerciale ou production industrielle dans le bâtiment, et que, pour cette raison, il y aura seulement une augmentation minimale de la circulation.*

Staff member Kirk Brewer reported that there is a right of way passing through the proposed property belonging to The Village of Memramcook. It is considered a future street with setbacks to be maintained in the event that the Village decides to develop it. The Director of Operations and Infrastructure of the Village of Memramcook has no objections to the proposed development or the use of the right of way. If the applicant has a need for a second access in the future, the new access must meet the requirements of the municipality. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique qu'il y a une emprise appartenant au Village de Memramcook sur la propriété en question. Elle est considérée comme une rue future avec des retraits à être respectés au cas où le Village de Memramcook déciderait de la développer. Le directeur des opérations et infrastructures du Village de Memramcook n'a pas d'objections au développement proposé ou à l'utilisation de l'emprise. Si le requérant a besoin d'un deuxième accès à l'avenir, le nouvel accès doit respecter les exigences de la municipalité.*

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to accept the staff recommendation and that the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Village of Memramcook Council to adopt the rezoning with the following conditions: / Il est proposé par Joe Breau, membre du Comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin RECCOMANDE au Village de Memramcook d'adopter le rezonage, moyennant les conditions suivantes :

- 1. The applicant must develop the property as specified in the site plan in Appendix B of this report. The applicant will, however, be permitted to make minor modifications that will not change the character of the plan previously submitted; / Le requérant doit développer la propriété tel que spécifié dans de plan du site à l'annexe B du présent rapport. Le requérant a cependant la permission de faire des modifications mineures qui ne changeront pas le caractère du plan précédemment soumis;**
- 2. That it is used only as a non-commercial warehouse with associated offices; / Le bâtiment peut seulement être utilisé comme un entrepôt non commercial avec bureaux associés;**
- 3. That the setbacks of the future street are respected ; and / Les retraits de la rue future doivent être respectés;**
- 4. That development of a second access in the future receives the approval of the municipality. / Le développement d'un deuxième accès à l'avenir doit recevoir l'approbation de la municipalité.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Leslie Leger, rue Butte à Éloi street (PID/NID 70292552), Village of/de Cap-Pelé – Proposing to rezone the property from Institutional Services (SC) to Multifamily Residential (R2) to permit the development of townhouses / *Proposant de rezoner la propriété de la zone services collectifs (SC) à la zone résidentielle multifamiliale (R2) afin de permettre l'aménagement des maisons en rangée. (File/Dossier #15-409)*

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant to rezone a property from Institutional Services (SC) to Multi family Residential (R2) to permit the construction of residential multifamily row houses. He informed the Committee that the proposed property is located Butte Eloi Street with a short walking distance to the Acadia path and 5 minutes to the downtown center of Cap Pelé. There are two seniors residences across from the site as well as single family homes located behind the site along Robichaud Road. Staff member Kirk Brewer reported that the neighbouring properties are zoned Multifamily Residential (R2), therefore, rowhouses are permitted everywhere in the surrounding area with the exception of the proposed site. He reported the Village of Cap Pelé's Municipal Plan encourages a mixture of residential dwellings , especially in the Village center. Townhouses would add a housing option while allowing a density increase that respects the surrounding built environment. / *Kirk Brewer, membre du personnel, présente la demande de la requérante qui désire rezoner une propriété de zone services collectifs (SC) en zone résidentielle multifamiliale (R2) afin de permettre la construction de maison en rangée résidentielle multifamiliale. Il informe le Comité que la propriété proposée est située sur la rue Butte à Éloi, est à courte distance de marche du sentier Acadia et est à 5 minutes du centre-ville de Cap-Pelé. Il y a deux foyers pour personnes âgées en face du site ainsi que des maisons unifamiliales situées derrière le site, le long du chemin Robichaud. Kirk Brewer, membre du personnel indique que les propriétés avoisinantes sont zonées résidentielle multifamiliale (R2) et donc que des maisons en rangée sont permises partout sur les propriétés avoisinantes, à l'exception de la propriété proposée. Il explique*

que le plan municipal de Cap-Pelé encourage un mélange de résidences, spécialement dans le centre du village. Des maisons en rangée seraient une option résidentielle de plus qui permettrait une augmentation de la densité qui respecte les bâtiments environnants.

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Village of Cap Pelé Council to adopt the rezoning without conditions. / Il est proposé par Claude Frenette, membre du Comité, et appuyé par Joe Breau, membre du Comité, d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin RECOMMANDE au conseil du Village de Cap-Pelé d'adopter le rezonage sans conditions.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. DEVELOPMENT OFFICER VARIANCE APPROVALS / DÉROGATION PAR L'AGENT D'AMÉNAGEMENT

Staff member Jesse Howatt introduced the new Development Officer, Phil Robichaud, to the Committee. / Jesse Howatt, membre du personnel, présente Phil Robichaud, le nouvel agent d'aménagement, au Comité.

11. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / aucune

12. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held at the Memramcook Municipal Office on August 19, 2015 at 6:30 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à Memramcook édifice municipal le 19 août 2015 à 18h30.

13. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee member Claude Frenette to adjourn the meeting at 7:23 pm. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, de lever la séance à 19h23.

Marc Fougère - Chairman