

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

Memramcook Municipal Office • Memramcook édifice municipal

August 19, 2015 @ 6:30pm / 19 août 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
Hugo Vautour	Committee Member / membre du comité

Staff Present / Staff présents:

Jesse Howatt	Planner / urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals / Gestionnaire d'approbation des lotissements
Tracey McDonald	Recorder / rapporteuse
Yolande Chiasson	Translator / traductrice

Public Present / membres du public présents:

Dave Lawlor
Kent Carter, Corey Craig Enterprises
Pauline Nelson
Donald Leblanc
Andre Guy Savoie
Cathy Lloyd
Michael Cormier
Peter Cumming

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

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

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the July 15, 2015 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 15 juillet 2015.

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Claude Frenette to adopted the Minutes of the Regular Meeting of July 15, 2015 as presented. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, et appuyé par Claude Frenette, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 15 juillet 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) Pauline Nelson, 140 Second Avenue (PID/NID 70311857) LSD/DSL Pointe-du-Chêne - Proposing to vary the maximum encroachment in the required front yard. / Proposant de déroger l'empiètement maximum dans une cour avant requise (File/Dossier #15-1029).

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant to vary the front yard maximum encroachment from 6.5' to 8.5' to accommodate the construction of a second storey deck. This would be a variance of 2'. He informed the Committee that there are no sight distance or security issues regarding traffic. / Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation de la demandeuse pour déroger l'empiètement maximal de la cour avant de 6,5 pi à 8,5 pi afin de permettre la construction d'une terrasse au premier étage. Cela représente une dérogation de 2 pieds. Il indique au Comité qu'il n'y a aucun problème lié à la distance de visibilité ou à la circulation routière.

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 she would like to address the Committee. The applicant had no comments. / Marc Fougère (président) demande à la demandeuse si elle souhaite s'adresser au Comité. Elle n'a pas de commentaire à donner.

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the variance request application from Pauline Nelson on behalf of Kenneth and Miriam MacLeod, 140 Second Avenue, LSD Pointe-du-Chêne, known as PID 70311857, to exceed the maximum encroachment in the prescribed front yard BE APPROVED, as submitted. / Appuyé par Joe Breau (membre du Comité), Claude Frenette (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel D'APPROUVER la dérogation de Pauline Nelson, au nom de Kenneth et de Miriam MacLeod (140, deuxième avenue, DSL de Pointe du Chêne, NID 70311857), pour dépasser l'empiètement maximal dans la cour avant prescrite, telle que soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Peter Cumming, 11 Millock Ave, (PID/NID 01052547), LSD/DSL Pointe-du-Chêne - Proposing to vary maximum rear lot line setback and maximum lot occupancy. / Proposant de déroger le retrait maximal dans la cour arrière et le coefficient d'occupation du lot maximum (File/Dossier #15-1035).

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant to vary the rear lot line maximum from 19.6' to 3' and to increase the lot occupancy from 31% to 45% to allow for the construction of a 3 bay garage with a master bedroom loft above. / Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour déroger le retrait maximal de la limite de la cour arrière de 19,6 pi à 3 pi et pour faire passer le taux d'occupation du terrain de 31 % à 45 % afin de permettre la construction d'un garage à trois places avec un loft au dessus utilisé en tant que chambre principale.

Staff member Jesse Howatt explained to the Committee that there is a variance criteria followed when evaluating a request. He reported that this variance request did not satisfy the elements of the criteria test. The rear lot line represents an 85% variance which is significant and is not considered reasonable. The request is not considered desirable as there is already virtually no front yard and this would remove most of the rear yard. Staff member Jesse Howatt added that this may also compromise the ability for emergency vehicles to access the rear property. He explained that, as this request does not meet the intention of the zoning by-law or the intention of the rural plan, staff was not recommending approval of this application. / *Jesse Howatt (membre du personnel) explique au Comité qu'il faut suivre des critères en matière de dérogation lorsqu'on évalue une demande. Il indique que cette dérogation ne respectait pas les critères requis. La limite de la cour arrière représente une dérogation considérable de 85 % qui n'est pas jugée raisonnable. La dérogation est considérée comme étant indésirable, car il n'y a déjà pratiquement pas de cour avant et cette modification éliminerait la plupart de la cour arrière. Jesse Howatt (membre du personnel) ajoute que cela pourrait aussi empêcher les véhicules d'urgence d'accéder à l'arrière de la propriété. Il explique qu'étant donné que cette demande ne répond pas aux exigences de l'arrêté de zonage ou du plan rural, le personnel ne recommande pas son approbation.*

Committee Member Claude Frenette asked for clarification that the rear of the property abutted Parlee Beach. Staff member Jesse Howatt confirmed this. Committee Member Claude Frenette questioned the front yard setback. The applicant, Peter Cumming, responded that it is less than 8'. / *Claude Frenette (membre du Comité) demande des précisions en ce qui a trait au fait que l'arrière de la propriété jouxte la plage Parlee. Jesse Howatt (membre du personnel) confirme ce fait. Claude Frenette (membre du Comité) demande des renseignements sur le retrait de la cour avant. Le demandeur, Peter Cumming, répond que ce retrait est de moins de 8 pi.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if he would like to address the Committee. The applicant informed the Committee that the rear of this property borders a provincial park land and there would never be a neighbour. He reported that letters of support by neighbouring land owners had been submitted to the Beaubassin office. The applicant pointed out that the lots in Pointe-du-Chêne are small which makes it difficult to meet the requirements. He added that the fence located behind the garage will be removed. / *Marc Fougère (président) demande au demandeur s'il souhaite d'adresser au Comité. Le demandeur indique au Comité que la limite arrière de sa propriété jouxte un parc provincial et qu'il ne pourrait jamais avoir de voisin de ce côté. Il mentionne les lettres d'appui rédigées par des propriétaires de terrains avoisinants et envoyées au bureau de Beaubassin. Le demandeur souligne qu'en raison de la petite taille des lots de Pointe du Chêne, il est difficile de respecter les exigences. Il ajoute que la clôture qui se trouve derrière le garage sera retirée.*

The contractor, Michael Cormier, informed the Committee that it was only behind the garage that the rear lot would be reduced to 3'. This would allow the home owners 18' to park in front of the garage. / *Michael Cormier (entrepreneur) informe le Comité que la cour arrière serait seulement réduite de 3 pi derrière le garage. Cela donnerait 18 pi de stationnement devant le garage.*

Committee Member Hugo Vautour questioned the measurements from the patio. The applicant responded that it was 12'. / *Hugo Vautour (membre du Comité) souhaite obtenir les mesures du patio. Le demandeur indique que le patio mesure 12 pi.*

Committee Member Claude Frenette expressed that due to the fact that a shed already exists and that there will never be a neighbour it was an acceptable request. / *Claude Frenette (membre du Comité) juge la dérogation acceptable parce qu'une remise existe déjà et que la propriété n'aura jamais de voisin.*

It was moved by Committee Member Hugo Vautour and seconded by Committee Member Claude Frenette to refuse the staff recommendation and that the variances requested from Peter Cumming on PID 01052547, to reduce the required setback from the rear lot line to 3' and to bring the lot occupancy to 45% of the lot BE ACCEPTED. / Appuyé par Claude Frenette (membre du Comité), Hugo Vautour (membre du Comité) propose de refuser la recommandation du personnel et D'ACCEPTER les dérogations de Peter Cumming liées au terrain portant le NID 01052547 pour réduire le retrait requis de la limite arrière du terrain à 3 pi et augmenter le taux d'occupation du terrain à 45 %.

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

Yeas / Pour - 3

Nays / Contre - 1 (Marc Fougère)

- c) Kent Carter, Corey Craig, 2414 Chemin Acadie Road, (PID/NID 00851352), Village of/de Cap Pelé
- Proposing to vary the maximum width permitted of a commercial access to Route 133. / *Proposant de déroger la largeur maximum pour un accès commercial sur la route 133 (File/Dossier #15-1049)*

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant to enlarge the existing commercial access to Route 133 for the Tim Hortons parking and drive thru in Cap-Pelé. The proposed access is 10.80 meters where the Village of Cap-Pelé rural plan allows a maximum width of 9 meters. / *Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour élargir l'accès commercial existant à la Route 133 pour le stationnement et le service au volant du Tim Hortons situé à Cap Pelé. L'accès proposé est de 10,80 mètres et le plan rural du Village de Cap Pelé permet une largeur maximale de 9 mètres à cet endroit.*

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

The Department of Transportation has accepted the design proposed. / *Le ministère des Transports a accepté la conception proposée.*

The Village of Cap-Pelé has no concerns providing that the setbacks to the intersection are respected, which they are. / *Le Village de Cap-Pelé n'a aucune inquiétude à cet égard, à condition que les retraits jusqu'à l'intersection soient adéquats (ils le sont).*

Staff member Jesse Howatt informed the Committee that, presently, there is one enter lane and one exit lane. The proposed change would facilitate one enter lane, one left turn exit and one right turn exit. He reported that, as this would improve the overall situation and limit traffic jams from occurring, the staff was recommending this variance request. / *Jesse Howatt (membre du personnel) mentionne au Comité qu'il y a actuellement une voie d'entrée et une voie de sortie. Le changement proposé permettrait de construire une voie d'entrée, une sortie vers la gauche et une sortie vers la droite. Il explique que le personnel recommande cette dérogation, car elle améliorerait la situation générale et elle réduirait les embouteillages.*

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, Kent Carter, informed the Committee that the aerial photograph used in the staff presentation was out of date. He reported that when the Department of Transportation enlarged the intersection and installed traffic lights the sidewalk and entrance shown in the photograph were eliminated. He stated that the present situation limits larger vehicles from accessing the site. / *Marc Fougère (président) demande au demandeur s'il souhaite d'adresser au Comité. Le demandeur, Kent Carter, indique au Comité que la photographie aérienne utilisée pendant la présentation du personnel est une ancienne version. Il mentionne que le ministère des Transports a élargi l'intersection et a installé des feux de circulation; le trottoir et l'entrée affichés sur la photo ont été retirés. Il ajoute que la situation actuelle limite les plus grands véhicules d'accéder au site.*

Staff member Jesse Howatt asked for clarification that the second access had been removed. The applicant confirmed that the second access as well as three parking spaces has been eliminated. / *Jesse Howatt (membre du personnel) demande des précisions sur le retrait du deuxième point d'accès. Le demandeur confirme que le deuxième point d'accès ainsi que trois aires de stationnement ont été éliminés.*

It was moved by Committee Member Hugo Vautour and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation and that the variance request application from Corey Craig Ltd, 2414 Acadie Road, Cap-Pelé, to exceed the 9 meter width allowed in the rural plan to 10.80 meters for a commercial access BE APPROVED as submitted. / *Appuyé par Joe Breau (membre du Comité), Hugo Vautour (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et D'APPROUVER la dérogation de Corey Craig Ltée (2414, chemin Acadie, Cap Pelé) pour agrandir la largeur de 9 mètres permise dans le plan rural jusqu'à ce qu'elle atteigne 10,80 mètres afin de permettre un accès commercial, telle que soumise.*

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Ernest and/et Rolande Brun, Route 133, (PID/NID 00861245), Beaubassin East Rural Community / Communauté rurale beaubassin-est - Variance for lot size and width / *Dérogation pour réduire la superficie et la largeur permis d'un lot.* (File/Dossier #15-879).

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant. He explained that the variance request was in conjunction with a subdivision application, Item 8 (a) on the agenda and he would present both at this time. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur. Il explique que la dérogation a été soumise conjointement avec une demande de lotissement résidentiel (point 8 (a) de l'ordre du jour) et qu'il présentera les deux points en même temps.*

Staff member Jeff Boudreau reported that the applicant was requesting a lot width of 20 meters where a width of 54 meters is required and to reduce the lot area to 460 square meters to accommodate a proposed telecommunications tower. He reported that due to the small size of the lot a condition was added that limited the use of this property to a telecommunication site with associated accessory buildings. He informed the Committee that the proposed site has been through a CRINS review and has been approved. Staff member Jeff Boudreau added that there is an existing access to the site off of Route 133 which will continue to be used. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que le demandeur souhaite obtenir une largeur du terrain de 20 mètres au lieu du 54 mètres requis et réduire la superficie du terrain à 460 mètres carrés afin de permettre l'installation d'une tour de communications. Il précise qu'en raison de la petite superficie du terrain, on a ajouté une condition limitant l'utilisation de cette propriété en tant que site de communications doté de bâtiments annexes connexes. Il avise le Comité que le site proposé a fait l'objet d'un examen du SINRC et qu'il a été approuvé. Jeff Boudreau (membre du personnel) ajoute qu'il y a actuellement un accès au site à partir de la Route 133, qu'on continuera d'utiliser.*

Staff member Jeff Boudreau explained that as the proposed lot did not have frontage on a public road approval of the Planning Review and Adjustment Committee was required to create the lot. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) souligne que l'approbation du Comité de révision de la planification était nécessaire pour créer le lot, car le terrain proposé n'était pas en bordure d'un chemin public.*

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. One comment was received. A neighbouring land owner expressed concerns regarding proximity to her house and the dust as a result of construction. Staff member Jeff Boudreau explained that with any construction there will be dust but that this was a site that would not be accessed on a frequent basis once constructed. / *On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée. On a reçu un commentaire. Une propriétaire voisine a manifesté son inquiétude à l'égard de la proximité à sa maison et à la poussière soulevée par la construction. Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que toute construction produit de la poussière, mais que ce site ne serait pas souvent fréquenté une fois qu'il sera établi.*

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 APPROVE the variance for lot 15-01 to reduce the lot width from 54 meters to 20 meters and to reduce the lot area from 4000 square meters to 460 square meters as shown on the tentative subdivision plan dated May 12, 2015, subject to the following condition; / Appuyé par Joe Breau (membre du Comité), Claude Frenette (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin APPROUVE la dérogation pour le lot 15-01 visant à réduire la largeur du terrain de 54 mètres à 20 mètres et à réduire la superficie du terrain de 4 000 mètres carrés à 460 mètres carrés tel qu'indiqué dans le plan de lotissement provisoire du 12 mai 2015, sous réserve de la condition suivante :

The lot shall be used for no purpose other than a telecommunications tower and associated accessory buildings. / Le terrain doit seulement être utilisé pour l'installation d'une tour de communications et de bâtiments annexes connexes.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- e) Andre Guy Savoie, WSP, Lac Folly Ouest, Rue du Portage Road (PID/NID 1024157), Village of/de Memramcook - Variance to exceed the permitted block length / *Dérogation pour prolonger un llot.* (File/Dossier #15-1079).

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant. He explained that the variance request was in conjunction with a subdivision application, Item 8 (b) on the agenda and he would present both at this time. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur. Il explique que la dérogation est liée à une demande de lotissement (point 8 (b) de l'ordre du jour) et qu'il présentera les deux points en même temps.*

Staff member Jeff Boudreau reported that the applicant was requesting, as indicated on the tentative subdivision plan, a block length of 350 meters where the requirement maximum is 240 meters. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) indique que selon le plan de lotissement provisoire, le demandeur souhaite obtenir un îlot de 350 mètres où l'exigence maximale est de 240 mètres.*

Staff member Jeff Boudreau informed the Committee that a subdivision plan had first been submitted in 2013. At that time it was determined that a water study was required and a portion had to be dedicated for public use. In June 2015 a new plan was submitted. A section in the north-western part of the property that is designated for public use now meets the 8% requirement and the water study attached stated that the amount of water is sufficient and that water quality would be easily achieved with a commercial water purification system. He added that a note will be included on the plan informing future land owners that a water treatment system may be needed to meet the requirement of the Canadian guide for the quality of drinking water. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) avise le Comité qu'un plan de lotissement a été soumis pour la première fois en 2013. À ce moment, on a déterminé qu'une étude portant sur l'eau devait être effectuée et qu'une partie du terrain devait être mise à la disposition du public. En juin 2015, on a soumis un nouveau plan. Une section de la partie nord-ouest de la propriété qui est conçue pour l'usage du public respecte maintenant l'exigence de 8 % et l'étude portant sur l'eau ci jointe révèle que la quantité d'eau est suffisante et qu'il est facilement possible d'atteindre les objectifs de qualité de l'eau à l'aide d'un système de purification d'eau. Il ajoute qu'une note sera intégrée au plan afin d'aviser les propriétaires fonciers futurs qu'un système de purification d'eau peut être requis pour satisfaire aux exigences du guide canadien lié à la qualité de l'eau potable.*

Staff member Jeff Boudreau reported that there are some questions relating to surrounding land being environmentally sensitive areas. According to the aerial photograph and the contour lines on the subdivision plan there appear to be areas of accumulated water which then flows into streams. He informed the Committee that a study to determine the presence of wetlands on the site would be a condition of the subdivision. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) mentionne qu'il y a quelques questions au sujet du caractère environnemental sensible du terrain environnant. Selon la photo aérienne et les lignes de contour du plan de lotissement, il semble y avoir des zones d'eau accumulée qui s'écoule ensuite pour former des ruisseaux. Il indique au Comité qu'une étude visant à déterminer la présence de terres humides sur le site serait nécessaire afin d'aménager le lotissement.*

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

The Department of Environment and Local Governments and the Director of Operations and Infrastructure have been consulted and have not requested any change to the plan submitted. / *On a consulté le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le directeur des Opérations et de l'Infrastructure, et ils n'ont exigé aucun changement au plan soumis.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if he would like to address the Committee. The applicant informed the Committee that, he did not agree with the condition imposed requiring an environmental study. He disagreed that there were any wetlands on the property explaining that the accumulated water was a result of a beaver dam that has since been removed. / *Marc Fougère (président) demande au demandeur s'il souhaite d'adresser au Comité. Le demandeur informe le Comité qu'il n'est pas d'accord avec la condition imposée en ce qui a trait à l'étude environnementale requise. Selon lui, il n'y a pas de terres humides sur la propriété; il explique que l'eau accumulée était présente en raison d'une digue de castor. Cette digue n'est plus là.*

Staff member Jeff Boudreau informed the Committee that he had been to the site on August 13, 2015 and, according to the definition of a wetland in the rural plan, there was sufficient evidence of wetlands to require further study. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) mentionne au Comité qu'il s'est rendu sur le site le 13 août 2015 et que, selon la définition d'une terre humide du plan rural, il existe des éléments de preuve suffisants liés aux terres humides pour nécessiter une étude plus approfondie.*

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 APPROVE the variance to allow for a 350 meter block as shown on the subdivision plan for the Lake Folly West submitted June 22, 2015 / Appuyé par Claude Frenette (membre du Comité), Joe Breau (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin APPROUVE la dérogation pour permettre un îlot de 350 mètres tel qu'indiqué sur le plan de lotissement pour le lac Folly ouest, qui a été soumise le 22 juin 2015.

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) Dan Leblanc, 16 rue du Portage Street (PID/NID 70368972), Village of/de Memramcook – Seeking a temporary permit to allow the construction of a building with a greater floor area than permitted pending a potential amendment to the Memramcook Rural Plan / *Cherchant un permis temporaire afin de permettre un bâtiment accessoire avec une superficie plus grande que permise en attente d'une modification potentielle au plan rural de Memramcook. (File/Dossier #15-1039).*

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant. He noted that the applicant had previously been denied a variance at the June 2015 Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee meeting. The applicant has since reduced the height of the building plan to meet the requirements but the area, at 234 m², still exceeds the maximum permitted of 140 m². Staff member Jesse Howatt explained that the applicant has applied for an amendment to the rural plan that would increase the allowed area for accessory buildings. The Village of Memramcook Council proposed a resolution considering the change request at the August 17, 2015 council meeting. Staff member Jesse Howatt reported that the third reading of the proposed amendment will not take place until October and the applicant would like to begin the construction of the building and has, therefore, applied for a temporary permit. He added that the proposed building will meet the new requirements once the amendment is passed. / *Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur. Il précise que le demandeur a déjà soumis une dérogation à la réunion du Comité de révision de la planification de Beaubassin de juin 2015 et qu'elle a été refusée. Depuis, le demandeur a réduit la hauteur du plan du bâtiment afin de respecter les exigences; toutefois, la superficie de 234 mètres carrés dépasse toujours la limite maximale de 140 mètres carrés. Jesse Howatt (membre du personnel) explique que le demandeur a présenté une demande de modification du plan rural afin d'augmenter la superficie permise pour les bâtiments annexes. Le Conseil du Village de Memramcook a proposé une résolution en raison de la demande de changement effectuée pendant la réunion du conseil du 17 août 2015. Jesse Howatt (membre du personnel) indique que la troisième lecture de la modification proposée ne sera pas effectuée avant le mois d'octobre et que comme le demandeur souhaite commencer la construction du bâtiment, il a soumis une demande afin d'obtenir un permis temporaire. Il ajoute que le bâtiment proposé sera conforme aux nouvelles exigences une fois la modification acceptée.*

It was moved by Committee Member Hugo Vautour and seconded by Committee Member Joe Breau to accept the staff recommendation to APPROVE a temporary permit from Dan LeBlanc, 16 Portage Road, Memramcook, known as PID 70368972, given that the building will comply after the adoption. / Appuyé par Joe Breau (membre du Comité), Hugo Vautour (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel qui consiste à APPROUVER la demande de permis temporaire de Dan LeBlanc (16, chemin Portage, Memramcook, NID 70368972) car le bâtiment sera conforme aux exigences après l'adoption de la modification.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Serge Leger Henry's Auto Body Ltd. 277 rue Main Street (PID/NID 00972521), Town of/Ville de Shediac - Proposing to enlarge an existing building to accommodate a spray booth which is a non conforming use. / *Proposant d'agrandir un bâtiment existant pour équiper une cabine de pulvérisation de peinture qui est un usage non-conforme (File/Dossier #15-998).*

Staff member Jesse Howatt presented the request of the applicant to enlarge the existing building

of Henry's Auto Body located on Main Street, Shediac. The applicant intends to install a existing spray paint booth which will replace the one currently used. Staff member Jesse Howatt explained that the use of the property is made non-conforming by the By-law Z-14-44 which classifies the property as Central Commercial (CC) zone. / *Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour élargir le bâtiment existant de l'entreprise Henry's Auto Body sur la rue Main, à Shediac. Le demandeur prévoit installer une cabine de peinture par projection afin de remplacer celle qui est actuellement utilisée. Jesse Howatt (membre du personnel) précise que l'utilisation de la propriété n'est pas conforme en fonction de l'arrêté Z 14-44, qui catégorise la propriété en tant que zone centrale commerciale (CC).*

Staff member Jeff Boudreau informed the Committee that there was a subdivision with the neighbouring lot, PID 00972893, to accommodate the proposed building addition and to create a more perpendicular property line with Main Street. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) informe le Comité qu'il existe un lotissement avec le terrain avoisinant (NID 00972893) pour permettre l'annexe proposée et faire en sorte que la limite de la propriété soit plus perpendiculaire à la rue Main.*

Chairman Marc Fougère asked the applicant if he would like to address the Committee. The applicant informed the Committee that the new spray booth would improve the working conditions and have less impact on the neighbourhood. He reported that the proposed 14' x 28' addition is in the rear of the building and wont be viewable from the front. / *Marc Fougère (président) demande au demandeur s'il souhaite s'adresser au Comité. Le demandeur indique au Comité que la nouvelle cabine de peinture par projection améliorerait les conditions de travail et aurait moins de répercussions sur le quartier. Il mentionne que l'annexe proposée de 14 pi par 28 pi se trouve à l'arrière du bâtiment et qu'elle ne sera pas visible de l'avant de la propriété.*

Chairman Marc Fougère questioned if the proposed addition would meet the setback requirements. Staff member Jesse Howatt responded that it would. / *Marc Fougère (président) demande si l'annexe proposée respectera les exigences en matière de retrait. Jesse Howatt (membre du personnel) répond qu'elle les respectera effectivement.*

It was moved by Committee Member Claude Frenette and seconded by Committee Member Hugo Vautour to accept the staff recommendation and that the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the existing non-conforming use of Henry's Auto Body Ltd, 277 Main Street, Town of Shediac, known as PID 00972521, subject to the following conditions: / *Appuyé par Hugo Vautour (membre du Comité), Claude Frenette (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin APPROUVE l'utilisation existante non conforme de la propriété de Henry's Auto Body Ltée (277, rue Main, Ville de Shediac, NID 00972521), sous réserve des conditions suivantes :*

- 1. The provisions of Article 46.1b) (iv) and 46.3 of the By-law Z-14-44 of the Town of Shediac concerning the landscaping requirements are applied ; / *Il faut appliquer les dispositions des sections 46.1b) (iv) et 46.3 de l'arrêté Z-14-44 de la Ville de Shediac au sujet des exigences en matière d'aménagement paysager;***
- 2. The paint spray booth must meet the standards of the Canadian Standards Association (CSA) ; / *La cabine de peinture par projection doit respecter les normes de l'Association canadienne de normalisation;***
- 3. The developer must apply and obtain a development and/or building permit prior to commencing any construction. / *Le promoteur doit présenter une demande afin d'obtenir un permis d'aménagement ou un permis de construction avant d'entamer la construction.***

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) Ernest and/et Rolande Brun, Brun Subdivision, Route 133, (PID/NID 00861245), Beaubassin East Rural Community / *Communauté rurale beaubassin-est* - Proposing to create a lot on such other access for a tower site. / *Pour créé un lot sur un access autre que une rue publique. (File/Dossier #15-372).***

Staff member Jeff Boudreau had presented this request in conjunction with Item 6 (d) on the agenda. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) a présenté cette dérogation avec le point 6 (d) de l'ordre du jour.*

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 APPROVE the lot 15-01 on the attached subdivision plan dated May 12, 2015. / *Appuyé par Claude Frenette (membre du Comité), Joe Breau (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin APPROUVE le lot 15-01 du plan de lotissement ci joint en date du 12 mai 2015.*

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Andre Guy Savoie, WSP, La Folly Ouest, Rue du Portage Road (PID/NID 1024157), Village of/de Memramcook - Proposing to create 49 residential lots and three streets. / *Pour créé 49 lots residential et trois rues publique. (File/Dossier #13-65).*

Staff member Jeff Boudreau had presented this request in conjunction with Item 6 (e) on the agenda. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) a présenté cette dérogation avec le point 6 (e) de l'ordre du jour.*

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 RECOMMENDS to the Village of Memramcook Council to accept the location of Avignon Street, Vernay Drive, and Manor Street and the lands for public use as identified on the Lake Folly West subdivision plan dated June 22, 2015, subject to the following conditions; / *Appuyé par Claude Frenette (membre du Comité), Joe Breau (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin RECOMMANDE au Conseil du Village de Memramcook d'accepter l'emplacement de la rue Avignon, de la promenade Vernay et de la rue Manor et des terrains publiques cernés sur le plan de lotissement du lac Folly ouest en date du 22 juin 2015, sous réserve des conditions suivantes :*

1. A complete study to determine the presence and wetland limit on the site. / *Il faut réaliser une étude visant à déterminer la présence et la limite des terres humides sur le site.*
2. The applicant must submit a drainage plan to be approved by the Village of Memramcook with any easements or encumbrances identified on the subdivision plan. / *Le demandeur doit soumettre un plan de drainage aux fins d'approbation par le Ville de Memramcook et cibler les servitudes ou les charges sur le plan de lotissement.*
3. The applicant must enter into an agreement with the municipality for the construction of the streets and all other services deemed necessary by the municipality. / *Le demandeur doit conclure une entente avec la municipalité pour la construction des rues et des autres services jugés nécessaires par la municipalité.*
4. All street and service are to be constructed according to municipal standards. / *Les rues et les services doivent être établis selon les normes municipales.*
5. A note is to added to the plan to identify the possibility that, after a complete study of water in March 2013 by Craig Inc. HydroGeologic, a water treatment system may be necessary to meet the Canadian standards guide for quality drinking water. / *Il faut ajouter une note au plan afin d'indiquer que selon une étude sur l'eau menée en mars 2013 par Craig Inc. HydroGeologic, il peut s'avérer nécessaire d'installer un système de traitement de l'eau afin de respecter les normes canadienne en matière de la qualité de l'eau potable.*

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) Beaubassin East Council / Conseil de Beaubassin-est (PIDs/NIDs 01083963, 00841064, 00861443, 00922039, 00842534, 70560370, 00840827 and/et 01084169) Beaubassin East Rural Community / Communauté rurale beaubassin-est - To create a zone (Recreational Family Lot) to maintain the rights of property owners that had more than 3 trailers or the infrastructure on their lot prior to the adoption of the Rural Plan in 2007. The request also includes the rezoning of 8 properties to the new zone of Recreational Family Lot. / *Créé une zone (terrain familial récréatif) pour maintenir*

les droits des propriétaires ayant plus de 3 roulottes ou de l'infrastructure attenante sur leurs terrains lors de l'adoption du Plan rural adopté en 2007. La demande inclut aussi le rezonage de 8 propriétés à la zone terrain familial récréatif. (File / Dossier # 15-963)

Staff member Jesse Howatt presented the request of the Beaubassin East Rural Community council to create a zone to maintain the rights of owners with 3 or more trailers on their land during to the adoption of the Rural Plan in 2007. He informed the Committee that, according to Section 10.27 (2) of the Rural Plan, these properties are now non-conforming. Staff member Jesse Howatt reported that the Beaubassin East council has identified 8 properties that the rezoning application and text amendments concerns. He explained that "family" and "owner" would now be defined and added that the trailers had to be used as seasonal housing for the owner's family and could not be rented out to third parties. / *Jesse Howatt (membre du personnel) présente la dérogation du Conseil de la Communauté rurale Beaubassin est pour créer une zone visant à conserver les droits des propriétaires ayant plus de trois roulottes sur leur terrain lors de l'adoption du plan rural, en 2007. Il indique au Comité qu'en fonction de l'article 10.27 (2) du plan rural, ces propriétés sont maintenant non conformes. Jesse Howatt (membre du personnel) signale que le Conseil de Beaubassin est a déterminé 8 propriétés touchées par la demande de rezonage et les préoccupations liées aux modification du texte. Il explique que les termes « famille » et « propriétaire » sont maintenant définis, et il ajoute que les roulottes doivent être utilisées à titre d'habitations saisonnières par la famille du propriétaire et qu'elles ne peuvent pas être louées par de tierces parties.*

Committee Member Victor Hugo questioned why Council has established 2007 as the cut off year. Staff member Jeff Boudreau responded that the rural plan was adopted in 2007 which, at that time, made these properties non-conforming. Staff member Jesse Howatt agreed that it was difficult to prove what you had prior to 2007 but informed the Committee that it was the Council that was preparing the list not the South East Regional Service Commission. Chairman Marc Fougère added that it was up to the Council where they wanted to draw the line. He pointed out that there would be a public hearing on September 21, 2015 and any person who wished to express their concerns or comments could do so at the public hearing. / *Victor Hugo (membre du Comité) demande pourquoi le Conseil a décidé que l'année 2007 serait l'année pivot. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que le plan rural a été adopté en 2007, ce qui a annulé la conformité de ces propriétés à ce moment. Jesse Howatt (membre du personnel) convient qu'il est difficile de prouver ce qu'on avait sur le terrain avant 2007, mais il informe le Comité que le Conseil était chargé de préparer la liste, et non la Commission des services régionaux du Sud Est. Marc Fougère (président) ajoute qu'il revenait au Conseil de définir la limite. Il mentionne qu'il y aura une audience publique le 21 septembre 2015 et que les gens qui souhaitent manifester leurs préoccupations ou partager leurs commentaires peuvent en profiter pour le faire à ce moment.*

It was moved by Committee Member Joe Breau and seconded by Committee Member Hugo Vautour to accept the staff recommendation and that the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Beaubassin East Rural Community Council to proceed to the public hearing scheduled for September 21, 2015. / Appuyé par Hugo Vautour (membre du Comité), Joe Breau (membre du Comité) propose d'accepter la recommandation du personnel et que le Comité de révision de la planification de Beaubassin RECOMMANDE au Comité communautaire rural de Beaubassin est de tenir l'audience publique prévue le 21 septembre 2015.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

None / aucune

11. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / aucune

12. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Staff member Jesse Howatt reported that this was the final meeting of the Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee. There will now be a 2 committees; a Shediac and a South East Planning Review and Adjustment Committee. He thanked the Committee for the time they served on the Committee. / *Jesse Howatt (membre du personnel) souligne qu'il s'agit de la dernière réunion du Comité de révision de*

la planification de Beaubassin. Dorénavant, il y aura 2 comités : un Comité de révision de la planification de Shediac et un Comité du Sud Est. Il remercie les membres d'avoir siégé au Comité.

*Chairman Marc Fougère thanked the members of the Committee and the team for all their hard work.
/ Marc Fougère (président) remercie les membres du Comité et l'équipe de leur excellent travail.*

13.ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Joe Breau to adjourn the meeting at 7:53 pm. / Il est proposé par Joe Breau, membre du comité, de lever la séance à 19h53.

Marc Fougère - Chairman