

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee
Comité de révision de la planification de Sud-Est**

December 16, 2015 at 7:00 pm • 16 décembre 2015 à 19h
Moncton Lions Community Centre • Centre communautaire Moncton Lions
473, rue St. George Street

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present / membres du comité présents:

Stanley Dixon	Committee Member / membre du comité
Linda Estabrooks	Committee Member / membre du comité
Valmont Goguen	Committee Member / membre du comité
Heather Keith	Committee Member / membre du comité
Edgar LeBlanc	Committee Member / membre du comité
Louis LeBlanc	Committee Member / membre du comité
Harry McInroy	Committee Member / membre du comité
Hilyard Rossiter	Committee Member / membre du comité
Randy Trenholm	Committee Member / membre du comité

Staff Present / Staff présents:

Lori Bickford	Planner / urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals / Gestionnaire d'approbation des lotissements
Kirk Brewer	Planner / urbaniste
Tracey McDonald	Recorder / rapporteuse
Yolande Chiasson	Translator / traductrice

Public Present / membres du public présents:

Jeremie Bastien
Rick Crossman
Gary Rayworth
Gordon Spence
Calvin Steeves
Vince Arsenault
Danielle Arsenault

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chairperson Harry McInroy. He stated for the record that all Committee Members were present. / La séance est ouverte à 19 h par Harry McInroy (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents.

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

None / aucune

Chairperson Harry McInroy suggested that in the new year staff could look into transparency issues of providing the Committee Members knowledge of all involved parties in a request, when the applicant is a company, so that the members could better determine if there was a conflict of interest. / Harry McInroy

(président) propose qu'au cours de la nouvelle année, le personnel examine les questions de transparence liées au fait d'indiquer aux membres du Comité toutes les parties en cause d'une demande, lorsque le demandeur est une entreprise, afin de permettre aux membres de déterminer plus facilement s'il y a un conflit d'intérêts.

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

It was moved by Committee Member Stanley Dixon and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, 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

Committee Member Edgar LeBlanc requested that Fire Marshall be amended to Fire Chief on page 3 line 27. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande que le terme « commissaire aux incendies » qui se trouve à la ligne 27 de la page 3 soit remplacé par le terme « chef des pompiers ».

Committee Member Edgar LeBlanc requested that line 28 on page 3 be amended to include "Committee Member Edgar LeBlanc expressed concerns regarding fire conflagration potential being addressed by the professionals in that area." / Edgar LeBlanc, membre du comité, demande que la ligne 28 à la page 3 soit modifiée pour inclure « Edgar LeBlanc, membre du comité, fait connaître ses préoccupations concernant la possibilité d'une conflagration abordée par les professionnels dans cette région. »

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the November 25, 2015 meeting as amended. / Appuyé par Valmont Goguen (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose d'adopter le procès-verbal de la réunion du 25 novembre 2015 tel que modifié.

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) Curtis O'Blenis, 2 rue Fairview Drive, (PID/NID 70088273), Village of/de Salisbury - Proposing to reduce the rear yard requirement from 7.6 meters to 5.9 meters to accommodate a single unit dwelling addition. / Proposant de réduire la cour arrière réglementaire de 7,6m à 5,9m afin d'accueillir un ajout à une maison unifamiliale. (File/Dossier #15-1712) english/anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to reduce the rear yard requirement from 7.6 meters to 5.9 meters in order to accommodate an addition to a single unit dwelling. He explained that the existing lot is undersized by current subdivision standards and that any addition to the existing house would require a variance. The proposed location represents the best location and staff indicated that the request met the criteria used to evaluate a variance request. / Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour réduire la limite requise de la cour arrière de 7,6 mètres à 5,9 mètres afin de permettre la construction d'une annexe à une unité de logement individuelle. Il explique que la superficie du lot existant est inférieure à la norme actuelle en matière de lotissement et que l'ajout d'une annexe à la maison existante nécessiterait une dérogation. L'emplacement proposé constitue la meilleure solution et le personnel mentionne que la demande respecte les critères d'évaluation d'une dérogation.

Jason Coyle, Village of Salisbury Manager of Works, saw no issues regarding this variance. / Jason Coyle, responsable du Service des travaux publics du Village de Salisbury, présume que cette dérogation ne pose aucun problème.

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. No comments were

received. / On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Hilyard Rossiter that the request by Curtis O'Blenis, 2 Fairview Street (PID# 70088273) Salisbury, to reduce the rear yard requirement from 7.5 meters to 5.9 meters to accommodate a single unit dwelling addition BE APPROVED, as submitted. / Appuyé par Hilyard Rossiter (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose d'APPROUVER la demande de Curtis O'Blenis (2, rue Fairview, Salisbury, NID 70088273) pour réduire la limite requise de la cour arrière de 7,5 mètres à 5,9 mètres afin de permettre la construction d'une annexe à une unité de logement individuelle, telle que soumise.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Arnold Morrissey, 5639 rue King Street, (PID/NID 5077888), Village of/de Riverside-Albert - Proposing to increase the maximum area from 84 m² (904 ft²) to 122.6 m² (1319 ft²) and to increase the maximum height from 4.6 m (15 ft) to 5.5 m (18 ft) for a personal storage garage. / Proposant d'augmenter la superficie maximale de 84m² (904 pieds carrés) à 122,6 m² (1319 pieds carrés) et d'augmenter la hauteur maximale de 4,6m (15 pieds) à 5,5m (18 pieds) pour un garage d'entreposage privé. (File/Dossier #15-1735) english/anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to increase the maximum area from 84 square meters to 122 square meters and increase the maximum height from 4.6 meters to 5.5 meters for a personal storage garage. He informed the Committee that the applicant had begun the construction of an accessory building without a building permit and was issued a stop work order. When applying for a building permit it was determined that the accessory building would exceed both the maximum height and maximum area permitted by the Riverside-Albert Rural plan and a variance would be required. / Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour faire passer la superficie maximale de 84 mètres carrés à 122 mètres carrés et augmenter la hauteur maximale de 4,6 mètres à 5,5 mètres pour un garage d'entreposage personnel. Il indique au Comité que le demandeur a entamé la construction d'un bâtiment annexe sans permis de construction et qu'il a reçu un ordre de suspendre les travaux. Lorsqu'il a présenté une demande afin d'obtenir un permis de construction, on a déterminé que le bâtiment annexe dépasserait la hauteur maximale et la superficie maximale requises par le plan rural de Riverside-Albert. Par conséquent, une dérogation est nécessaire.

Staff member Jeff Boudreau reported that the applicant would be removing the existing accessory building which was in disrepair and would be utilizing the new accessory building for personal storage needs. He informed the Committee that this was a large 2 hectare lot and the variance request would therefore have a low impact on the neighbouring properties. / Jeff Boudreau (membre du personnel) ajoute que le demandeur éliminera le bâtiment annexe existant (qui est en mauvais état) et utilisera le nouveau bâtiment annexe aux fins d'entreposage personnel. Il indique au Comité qu'étant donné que ce grand lot a une superficie de deux hectares, la demande de dérogation aurait peu d'incidence sur les propriétés voisines.

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. No comments were received. / On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.

Committee Member Randy Trenholm questioned what assurance we have that the applicant would remove the accessory building that is falling apart. Staff member Jeff Boudreau answered that it will be a condition of the variance that the building be removed in one year. If this condition is not met, the building would be in contravention and it would be the responsibility of the Village of Riverside-Albert to pursue the removal of the illegal structure. / Randy Trenholm (membre du Comité) demande si on a la certitude que le demandeur éliminera le bâtiment annexe délabré. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que la dérogation sera seulement approuvée si le bâtiment est éliminé dans un délai d'un an. Si le demandeur ne respecte pas cette condition, le bâtiment constituera une infraction et il incombera au Village de Riverside-Albert d'éliminer la structure illégale.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if it should be considered that the applicant started construction without a building permit. Staff member Jeff Boudreau answered that this is not taken into account. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande s'il faut tenir compte du fait que le demandeur a

commencé la construction sans permis de construction. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que ce fait n'est pas pris en compte.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the condition of the variance should specify that the structure can "only" be used as personal storage. Staff member Jeff Boudreau explained that personal storage was a singular use and if the applicant were to use the structure for anything other than that he would be in contravention. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande si la condition de la dérogation doit préciser que la structure doit seulement être utilisée à titre d'entreposage personnel. Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que l'entreposage personnel constitue un usage unique et si le demandeur utilise la structure à d'autres fins, il commet une infraction.

Chairperson Harry McInroy questioned the term "personal storage" and if the applicant had the potential to use the structure for someone else's personal storage. Staff member Jeff Boudreau answered that a legal opinion has been rendered on that topic and personal storage is limited to your own personal storage. / Harry McInroy (président) souhaite obtenir des précisions sur le terme « entreposage personnel » et il demande si le demandeur peut utiliser la structure afin d'entreposer les biens d'une autre personne. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'on a rendu un avis juridique à ce sujet et que l'entreposage personnel est limité à l'entreposage personnel du demandeur.

It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the request by Arnold Morrissey, 5639 King Street (PID# 5077888) Riverside-Albert, to increase maximum area from 84 square meters (904 square feet) to 122.6 sq. meters (1319 square feet) and increase to maximum height from 15 ft (4.6m) to 18 ft (5.5m) for personal storage garage, BE APPROVED, subject to the following; / Appuyée par Edgar LeBlanc (membre du Comité), Heather Keith (membre du Comité) propose d'APPROUVER la demande d'Arnold Morrissey (5639, rue King, Riverside Albert, NID 5077888) pour faire passer la superficie maximale de 84 mètres carrés (904 pieds carrés) à 122,6 mètres carrés (1 319 pieds carrés) et pour augmenter la hauteur maximale de 15 pieds (4,6 mètres) à 18 pieds (5,5 mètres) dans le cas d'un garage d'entreposage personnel, sous réserve des conditions suivantes :

- 1. That is existing 20' x 80' accessory building be removed within one year from the time the building permit is released. / Le bâtiment annexe existant de 20 pi x 80 pi doit être éliminé dans un délai d'un an après l'octroi du permis de construction.**
- 2. The new accessory building be used for personal storage. / Le nouveau bâtiment annexe doit être utilisé à titre d'entreposage personnel.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Vincent and Danielle Arsenault, Route 955, (PID/NID 70580931), LSD/DSL Murray Corner - Proposing to vary the minimum road frontage of a lot. / Proposant de déroger la façade minimale d'un lot. (File/Dossier #15-1661) english/anglais

Staff member Lori Bickford presented the request of the applicant to reduce the required minimum lot frontage from 54 meters to 10 meters. She explained that the applicant is proposing to subdivide the existing property and, although the new lot 16-1 exceeds the minimum area and depth requirements of the Provincial Subdivision Regulations, it does not meet the required lot width of 54 meters. / Lori Bickford (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour réduire la façade de terrain minimale de 54 mètres à 10 mètres. Elle explique que le demandeur propose de diviser la propriété existante et que, même si le nouveau lot 16-1 dépasse les exigences minimales en matière de superficie et de profondeur du Règlement provincial sur le lotissement, il ne respecte pas la largeur du lot requise de 54 mètres.

Staff member Lori Bickford informed the Committee that the remaining portion, lot 14-1 contains an existing private access road, Arie Lane which is also used to access several other cottage properties. This private road would be located outside of the proposed lot 16-1, which would have access on Route 955. She added that a licensed surveyor has approved that the proposed lot meets the sight line distances for safe access on the road and can sustain its own septic system. / Lori Bickford (membre du personnel) informe le Comité que la partie restante, le lot 14-1, comprend un chemin d'accès privé existant (voie Arie) qui est également utilisé afin d'accéder à plusieurs autres résidences secondaires. Ce chemin privé serait situé en dehors du lot 16-1 proposé, qui pourrait accéder à la route 955. Elle ajoute qu'un arpenteur autorisé a confirmé que le lot proposé respecte les distances de visibilité nécessaires pour un accès sécuritaire au chemin et qu'il peut soutenir sa propre fosse septique.

Notices were sent to property owners within 100 meters of the proposed property. A meeting was held with 8 concerned neighbouring land owners and 4 written comments were received. Staff member Lori Bickford summarized that the concerns expressed were the clarification of future subdivision, setting a precedent, and the increased traffic that would result on Arie Lane. / *On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété proposée. On a organisé une réunion avec huit propriétaires voisins touchés et on a reçu quatre commentaires écrits. Lori Bickford (membre du personnel) résume que les préoccupations exprimées consistaient à obtenir des précisions concernant le lotissement futur, l'établissement d'un précédent et l'augmentation connexe de la circulation sur la voie Arie.*

Staff member Lori Bickford informed the Committee that, as the proposed lot meets all other lot requirements, and residential use is a permitted use under the Rural zone, the request was considered reasonable, desirable and met the intent of the Rural Plan policy and regulation. / *Lori Bickford (membre du personnel) informe le Comité qu'étant donné que le lot proposé respecte toutes les autres exigences en matière de lot et que l'usage résidentiel est autorisé dans une zone rurale, la demande est jugée raisonnable et souhaitable et elle respecte l'objectif des politiques et des règlements du Plan rural.*

Chairperson Harry McInroy asked if the applicant would like to address the Committee. The applicant, Vince Arsenault, emphasized that the lot was greater than the minimum required and explained that the lot is intended as a residence for his mother-in-law with access to the beach. / *Harry McInroy (président) demande au demandeur s'il souhaite s'adresser au Comité. Le demandeur, Vince Arsenault, souligne que le lot est plus grand que l'exigence minimale et il explique que le lot est conçu en tant que résidence ayant un accès à la plage pour sa belle mère.*

Gordon Spence, a neighbouring landowner, informed the Committee that he was the previous owner of the proposed property and it was his understanding that the property couldn't be subdivided because of the limited lot width. He questioned why he was not permitted to subdivide the lot but the applicant was. Chairperson Harry McInroy responded, and Staff member Lori Bickford confirmed, that any one can apply for a variance. / *Gordon Spence, un propriétaire voisin, informe le Comité qu'il est le propriétaire précédent de la propriété proposée. Il pensait que la propriété ne pouvait pas être divisée en raison de la largeur limitée du lot. Il demande pourquoi il n'a pas reçu l'autorisation de diviser le lot et le demandeur l'a obtenue. Harry McInroy (président) répond que n'importe qui peut soumettre une demande de dérogation, et Lori Bickford (membre du personnel) confirme cette règle.*

Committee Member Randy Trenholm questioned the omission of one of the neighbouring landowners from the notice to neighbour mailing list. Staff member Lori Bickford explained that the lists are generated through Service New Brunswick and that the neighbour in question had recently subdivided a property which was not activated in the system. She added that the neighbour in question is Gordon Spence who was in attendance tonight and was also at the meeting with other concerned residents on December 14. / *Randy Trenholm (membre du Comité) demande pourquoi on a omis un des propriétaires voisins de l'avis envoyé par la poste aux voisins. Lori Bickford (membre du personnel) explique que les listes ont été produites par l'entremise de Service Nouveau Brunswick et que le voisin en question a récemment divisé une propriété qui n'était pas activée dans le système. Elle ajoute qu'il s'agit de M. Gordon Spence; il est présent ce soir et il a assisté à la réunion tenue le 14 décembre avec d'autres résidents touchés.*

Potential landowner Gary Rayworth expressed that he was interested in purchasing a neighbouring property but was no longer considering it due to the proximity of the proposed dwelling. / *Gary Rayworth (propriétaire potentiel) indique qu'il était intéressé à acheter une propriété voisine, mais qu'il n'envisage plus de le faire en raison de sa proximité à l'habitation proposée.*

Committee Member Louis LeBlanc questioned the right of way for neighbouring coastal properties. Staff member Lori Bickford explained that the private access road (Arie Lane), that these lots are all accessed by, remains. She informed the Committee that it was a condition of the variance that the new lot 16-1 would be accessible from Route 955 and not from Arie Lane. She pointed out on the site plan that the right of way for the existing coastal properties was completely outside the boundaries of Lot 16-1. Staff member Jeff Boudreau added that, generally, flag lots are 20 meters wide so that they can be developed into public streets in the future but given that there is already an existing access (Arie Lane) this access is always going to be used simply as an access for a single dwelling. / *Louis LeBlanc (membre du Comité) souhaite obtenir des renseignements sur le droit de passage pour les propriétés côtières voisines. Lori Bickford (membre du personnel) explique que le chemin d'accès privé (voie Arie), qu'on empreinte pour accéder à ces lots, demeure en place. Elle informe le Comité que la dérogation comprend une condition selon laquelle le nouveau lot 16-1 doit être accessible à partir de la route 955, et non de la voie Arie. Elle montre sur le plan du site que le droit de passage des propriétés côtières existantes se trouve entièrement en dehors des limites du Lot*

16-1. Jeff Boudreau (membre du personnel) ajoute qu'en général, les lots en forme de drapeau ont une largeur de 20 mètres de sorte qu'ils puissent être aménagés en rues publiques à l'avenir. Toutefois, comme il existe déjà un chemin d'accès (voie Arie), cet accès sera toujours utilisé afin d'accéder à une seule habitation.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the request by Danielle and Vincent Arsenault to vary the minimum width requirement of lot 16-1, as shown on the Subdivision Plan titled Horizon View Subdivision, from 54 m in width as required by the Provincial Subdivision regulation to a lot width of 10 m for the proposed lot, BE GRANTED, subject to the following condition: / Appuyé par Valmont Goguen (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose d'APPROUVER la demande de Danielle et Vincent Arsenault pour faire passer la largeur minimale du lot 16-1, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement intitulé « Horizon View Subdivision », d'une largeur de 54 mètres (conformément au Règlement provincial sur le lotissement) à une largeur de 10 mètres pour le lot proposé, sous réserve de la condition suivante :

- 1. a note shall be placed on the face of the plan identifying the access portion of the lot as a no build zone. / Il faut ajouter une note sur le recto du plan afin d'indiquer que la voie d'accès du lot constitue une zone sans construction.**
- 2. a note shall be placed on the plan indicating that no driveway is to be located onto the private access road - Arie Lane. / Il faut ajouter une remarque sur le plan afin de préciser qu'aucune voie d'accès à la propriété ne soit installée sur le chemin d'accès privé (voie Arie).**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Jeremie Bastien, Shelley Roanna Dayton and Stephen Grant Dayton Subdivision, 1454 Route 112, (PID/NID 01045152), LSD/DSL Coverdale - Variance to reduce the required lot width from 54m to 40m / Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54m à 40m (File/Dossier #15-1771) english/anglais

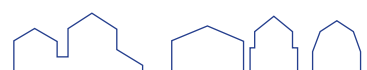
Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to reduce the required lot width from the required 54 meters to 40 meters. He explained that this was an old farm property on Coverdale Road which the applicant has been trying to sell for an extended period of time. In an attempt to make the land more desirable to potential buyers the applicant intends to subdivide the property leaving the farmhouse and accessory buildings with all frontage along Route 112. The remnant parcel will have access off of a future street and a public street stub. / Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour réduire la largeur minimale du lot de 54 mètres à 40 mètres. Il explique qu'il s'agit d'une ancienne propriété agricole située sur le chemin Coverdale que le demandeur tente de vendre depuis un certain temps. Afin de rendre le lot plus intéressant pour les acheteurs potentiels, le demandeur prévoit diviser la propriété afin de regrouper la maison de ferme et les bâtiments annexes avec le terrain en bordure de la route 112. On pourra accéder au reste de la propriété par l'entremise d'une rue future et d'une rue publique réservée aux fins d'accès à un terrain non aménagé.

Notices were sent to property owners within 100 meters of the proposed property. No comments were received. / On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.

Chairperson Harry McNroy asked if the applicant would like to address the Committee. The applicant, Jeremie Bastien, informed the Committee that he had no further subdivision plans or building plans. This was for the purpose of selling the land. / Harry McNroy (président) demande au demandeur s'il souhaite s'adresser au Comité. Le demandeur, Jeremie Bastien, indique au Comité qu'il n'a pas d'autres plans de lotissement ou de construction. Cette demande de dérogation vise uniquement à vendre le terrain.

Rick Crossman, the realtor for the applicant, informed the Committee that lots of this size were difficult to sell and this would, potentially, generate more interest. / Rick Crossman, le courtier immobilier du demandeur, informe le comité que les lots de cette superficie sont difficiles à vendre et que cela pourrait possiblement susciter un plus grand intérêt.

It was moved by Committee Member Hilyard Rossiter and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the request by Jeremie Bastien to reduce the required lot width of the remnant of 1454 Route 112, LSD Coverdale, known as PID 01045152, as shown on the attached subdivision plan (dated May 5, 2015) be APPROVED. / Appuyé



par Randy Trenholm (membre du Comité), Hilyard Rossiter (membre du Comité) propose d'APPROUVER la demande de Jeremie Bastien pour réduire le reste du lot situé au 1454, route 112, DSL de Coverdale (NID 01045152), tel qu'indiqué sur le plan de lotissement ci joint (en date du 5 mai 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

None / aucune

8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) Beale & Inch Construction Ltd, Meadow Lane, (PID/NID 00894907), Town of/ville de Sackville – Proposing to create new residential subdivision with a new public street network and Land for Public Purposes. / Proposant de créer un nouveau lotissement avec un réseau routier public et des terres à des fins publiques. (File/Dossier #15-1780) english/anglais

Staff member Lori Bickford presented the request of the applicant to create 28 new residential lots with a new public street and land for public purposes. She informed the Committee that subdivisions containing new public streets are required to provide land for public purposes or cash in lieu of land to the Municipality. The Town of Sackville is interested in developing interconnecting trails and an active transportation plan for future connectivity possibilities. The proposed land for public purposes along the western boundary and a 3 meter strip along the southern boundary of 2 lots allows for future connections into the future phase of a subdivision off of King Street. She reported that this was a wooded area with existing trails and identified on the site plan the location of the water tower and communications tower. Staff member Lori Bickford reported that the proposed land would represent 7% of the required 10% but that the developer has proposed paying out the remained in trail development. / *Lori Bickford (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour créer 28 nouveaux lots résidentiels ainsi qu'une nouvelle rue publique et un terrain d'utilité publique. Elle informe le Comité que les lotissements contenant des nouvelles rues publiques doivent fournir un terrain d'utilité publique ou un montant en espèces à la municipalité au lieu d'un terrain. La Ville de Sackville souhaite mettre sur pied des sentiers interreliés et un plan de transport actif aux fins de raccordement futur. Le terrain d'utilité publique proposé, qui se trouve le long de la limite ouest et sur une bande de trois mètres le long de la limite sud des deux lots, permet des raccordements futurs vers un lotissement à venir derrière la rue King. Elle mentionne qu'il s'agit d'une zone boisée où on retrouve des sentiers existants, et elle montre l'emplacement du réservoir et de la tour de télécommunications sur le plan du site. Lori Bickford (membre du personnel) précise que le terrain proposé représenterait 7 % du 10 % requis, mais que le promoteur propose de compenser la différence en assurant l'aménagement de sentiers.*

Staff member Lori Bickford informed the Committee that the lots exceed the minimum lot requirements and would be fully serviced by Municipal Water and Sewer. The topography is suitable and the proposed subdivision is not in a flood zone. She added that the streets connected at right angles and the proposal provided access both now and in the future. Staff felt the criteria established for assessing a subdivision were satisfied. / *Lori Bickford (membre du personnel) informe le Comité que les lots dépassent les exigences minimales en matière de lot et qu'ils seraient dotés de tous les services municipaux d'eau et d'égouts. La topographie est adéquate et le lotissement proposé ne se trouve pas dans une zone d'inondation. Elle ajoute que les rues se croisent en damier et que la proposition fournit une voie d'accès à l'heure actuelle et à l'avenir. Le personnel est d'avis que les critères d'évaluation d'un lotissement sont atteints.*

Internal and external departments were contacted for comments. The Town Engineer, Manager of Corporate Projects, Manager of Recreation Program and Events and the Manager of Parks and Facilities were all satisfied with the proposal. / *On a communiqué avec les ministères internes et externes afin d'obtenir des commentaires. L'ingénieur municipal, le responsable des projets ministériels, le directeur des programmes et des événements de loisirs ainsi que le directeur des parcs et des installations sont tous d'accord avec le contenu de la proposition.*

Committee member Edgar LeBlanc questioned why only lots 15-07 and 15-08 are mentioned in the recommendation when the land for public use involved additional lots. Staff member Lori Bickford explained that the wording was for the development portion of land which the Town was focusing on as their primary connection

objective. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande pourquoi on mentionne seulement les lots 15-07 et 15-08 dans la recommandation alors que le terrain d'utilité publique est formé de lots supplémentaires. Lori Bickford (membre du personnel) explique que la formulation se réfère à la parcelle de terre qui sera aménagée; la Ville se concentre sur cette parcelle afin de réaliser son objectif principal en matière de raccordement.

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Sackville the location of the streets proposed on the Beale & Inch Construction Ltd tentative subdivision plan titled Kenridge Park Subdivision Unit 1, Phase 1 and 2 as the proposed roads conform to the framework provided in the Subdivision By-law for suitable road locations. / Appuyée par Stanley Dixon (membre du Comité), Linda Estabrooks (membre du Comité) propose que le Comité de révision de la planification du Sud Est RECOMMANDE à la Ville de Sackville l'emplacement des rues proposées dans le plan de lotissement provisoire de Beale & Inch Construction Ltée intitulé « Kenridge Park Subdivision Unit 1, Phase 1 and 2 », car les routes proposées sont conformes au cadre fourni dans l'arrêté de lotissement en ce qui a trait aux emplacements convenables des routes.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Sackville the location of the proposed Land for Public Purposes as indicated on the tentative subdivision plan titled Kenridge Park Subdivision Unit 1, Phase 1 with a minimum 3 m strip along the rear of lots 15-07 to 15-06 for future trail connectivity as it meets the criteria set out in the Subdivision By-law and in the Greening Sackville Master Plan, as well as the Committee supports the remainder of the contribution to be paid out in trail development with the present priority being the development of the trail connection to Meadow Lane between lots 15-07 and 15-08. / Appuyée par Stanley Dixon (membre du Comité), Linda Estabrooks (membre du Comité) propose que le Comité de révision de la planification du Sud Est RECOMMANDE à la Ville de Sackville l'emplacement du terrain d'utilité publique proposé indiqué dans le plan de lotissement provisoire intitulé « Kenridge Park Subdivision Unit 1, Phase 1 », avec une bande minimale de 3 mètres le long de la limite arrière des lots 15 07 et 15 06 aux fins de raccordement futur des sentiers, car il répond aux critères établis dans l'arrêté de lotissement et dans le plan directeur d'écologisation de Sackville; de plus, le Comité est d'accord que le reste de la contribution soit versé sous forme d'aménagement de sentiers en accordant la priorité actuelle à l'aménagement d'un raccordement du sentier vers la voie Meadow Lane, entre les lots 15 07 et 15 08.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Catamount Construction Ltd., Montana Estates Unit 2, Lutes Mountain, (PID/NID 00951160), LSD/DSL Moncton - To create 11 new residential lots, three public streets and two future streets. / Cree 11 nouveaux lots résidentiel, trois rues publiques et deux rues futures (File/Dossier #14-1065) english/anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to create 11 new residential lots, 3 public streets and 2 future streets. He reported that this is the final phase of a larger development at Lutes Mountain. The lots meet all width and area requirements, therefore, no variances are required and, as this subdivision is located in the unincorporated area, there are no lands for public purposes required. / Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour créer 11 nouveaux lots résidentiels, 3 rues publiques et 2 rues futures. Il souligne qu'il s'agit de la dernière phase d'un aménagement de plus grande envergure à Lutes Mountain. Comme les lots respectent toutes les exigences en matière de largeur et de superficie, aucune dérogation n'est requise. De plus, étant donné que ce lotissement se trouve dans une région non constituée en municipalité, aucun terrain d'utilité publique n'est requis.

Staff member Jeff Boudreau reported that the Department of Transportation and Infrastructure has accepted the layout submitted. He added that given the accumulative number of lots created, the subdivision required a water study assessment. The quality and quantity of water was approved but a note would be attached to the final subdivision plan recommending a water treatment system. / Jeff Boudreau (membre du personnel) indique que le ministère des Transports et de l'Infrastructure a accepté la configuration

soumise. Il ajoute qu'en raison du nombre total de lots créés, il a fallu effectuer une étude de l'eau pour le lotissement. La qualité et la quantité de l'eau ont été approuvées, mais il faut joindre une note au plan de lotissement définitif afin de recommander l'installation d'un système de traitement de l'eau.

Staff member Jeff Boudreau reminded the Committee that the street names are not approved by this Committee. / Jeff Boudreau (membre du personnel) rappelle au Comité que les noms de rue ne sont pas approuvés par ce Comité.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned how to ensure that future land owners are aware of the water treatment recommendation. Staff member Jeff Boudreau responded that it is a condition of the approval that this note appear on the final subdivision plan. He informed the Committee that although it is buyer beware, we make every effort to inform future landowners. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir comment on doit procéder pour faire en sorte que les propriétaires fonciers futurs soient au courant de la recommandation liée au traitement de l'eau. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que l'approbation est seulement accordée si cette note est ajoutée au plan de lotissement définitif. Il indique au Comité que bien qu'il incombe à l'acheteur de vérifier ces détails, nous déployons tous les efforts possibles afin d'aviser les propriétaires fonciers futurs.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Hilyard Rossiter that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS that the Minister of Transportation and Infrastructure / Appuyé par Hilyard Rossiter (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose que le Comité de révision de la planification du Sud Est RECOMMANDE au ministre des Transports et de l'Infrastructure :

- assent to the location of Cartright Lane, Rodeo Way and Lowry Lane, and / consente à l'emplacement des rues Cartright, Rodeo, et Lowry, et
- assent to the location of two future streets. / consente à l'emplacement des deux rues futures

subject to the following conditions: / sujet aux conditions suivantes;

- The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated November 24, 2014, have been satisfied. / L'agent d'aménagement ne peut approuver le plan final avant que toutes les conditions stipulées dans la lettre du Département de Transports et Infrastructure de Mr. Paul Lightfoot à Mr. Jeff Boudreau daté le 24 novembre, 2014 ne sont satisfaites.
- To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; "Based on a comprehensive water supply assessment prepared by Fisher Engineering Ltd., dated April 2015, a residential water treatment unit may be required to ensure water quality within the Guidelines for the Protection of Canadian Drinking Water Quality." / Pour avertir le propriétaire futur la note suivante sera placée sur le plan comme suit; " Basé sur une étude comprehensive de l'eau préparée par Fisher Engineering Ltd. et daté avril 2015, un système de traitement d'eau pourrait être nécessaire pour rencontrer les normes du guide Canadien pour la protection de l'eau potable canadienne.

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) Village of/de Cap-Pelé, parc de l'Aboiteau Park (PID/NID 70314074 & 70245337), Village of/de Cap-Pelé – Proposing to amend by-law PA-1 in order to permit a campground within the Aboiteau Park development scheme / Proposant de modifier l'arrêté PA-1 afin de permettre un terrain de camping dans le projet d'aménagement du parc de l'Aboiteau. (File/Dossier #15-1642) french/français.

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant to amend by-law PA-1 to add a campground as a permitted use. He explained that the Aboiteau Park Development Scheme, implemented in 2008, has its own by-law which governs the park operations. At this time, camping is not a permitted use but, due to the growing popularity of campgrounds, the Village of Cap Pelé would like to allow one in the park to improve tourism. He reported that the site in question is located inside the park near the existing 40

cottages and the beach parking lot. Currently this area is vacant, swampy and wooded but the Village has developed a 250 trailer site plan, built in 3 phases, which includes bathrooms, laundry facilities, additional parking and playgrounds. / Kirk Brewer (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour modifier l'arrêté PA 1 afin d'ajouter un terrain de camping à titre d'usage permis. Il explique que le projet d'aménagement du Parc de l'Aboiteau (mis en œuvre en 2008) a ses propres arrêtés afin de régir les activités du parc. À l'heure actuelle, le camping n'est pas un usage permis. Toutefois, en raison de la popularité de plus en plus grande des terrains de camping, le Village de Cap Pelé aimerait en permettre un dans le parc afin d'accroître le tourisme. Il mentionne que le site en question se trouve à l'intérieur du parc, à proximité des 40 chalets existants et de l'aire de stationnement de la plage. Cette zone est actuellement vacante, marécageuse et boisée, mais le Village a élaboré un plan d'emplacement pour 250 roulottes, qui sera réalisé en 3 phases (il comprendra des salles de bain, des installations de lavage, une aire de stationnement supplémentaire et des terrains de jeux).

Staff member Kirk Brewer indicated on the site plan that, although the majority of the trees would be removed to make way for the trailer site, a treed buffer would remain between the campground and existing cottages and along the roadway. The walking trail would be maintained but a section of it would be moved to pass through the parking lot. He explained that the proposed site plan was conceptual and not a final plan. He reminded the Committee that they were not here to approve this site plan but to recommend an amendment to the by-law to permit a campground. / Kirk Brewer (membre du personnel) indique sur le plan d'emplacement qu'une zone tampon boisée resterait en place entre le terrain de camping et les chalets existants ainsi que le long de la route, même si la majorité des arbres seront éliminés afin de faire place aux emplacements pour roulottes. Le sentier de promenade sera conservé, mais une section sera déplacée afin de traverser l'aire de stationnement. Il explique que le plan d'emplacement proposé représente un plan conceptuel, et non un plan définitif. Il rappelle au Comité que sa tâche ne consiste pas à approuver ce plan d'emplacement, mais à recommander une modification à l'arrêté afin de permettre un terrain de camping.

Staff member Kirk Brewer reported that the site would require infilling with gravel or soil which could cause drainage problems but that a drainage plan will be required to ensure that there are no negative impacts on the nearby cottages or neighbouring landowners. He added that this site is located within the Sea Level Rise zone and would have to adhere to the restrictions of that zone. / Kirk Brewer (membre du personnel) signale que le site devra faire l'objet d'un remplissage de gravier ou de terre, ce qui pourrait entraîner des problèmes de drainage; cependant, un plan de drainage devra être élaboré afin de faire en sorte qu'il n'y ait aucune incidence néfaste sur les chalets à proximité ou les propriétaires fonciers environnants. Il ajoute qu'étant donné que ce site se trouve à l'intérieur de la zone d'élévation du niveau de la mer, il devra respecter les limites de cette zone.

Internal and external departments were contacted for comments. / On a communiqué avec les ministères internes et externes afin d'obtenir des commentaires.

The Department of Environment responded that the proposed site is located outside the regulated area and would, therefore, not require a Watercourse and Wetland Alteration Permit. / Le ministère de l'Environnement a répondu que le site proposé se trouve en dehors de la zone règlementée; par conséquent, il ne nécessiterait aucun permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide.

The Director of the Environmental Assessment Organizational Unit has advised that a complete Environmental Impact study will be required prior to any work being done. Staff member Kirk Brewer added that this study would answer environmental issues such as impact on drinking water, plants and animals and any identified issues will require modification to the proposed site plan. / Le directeur de l'Unité organisationnelle d'évaluation environnementale a indiqué qu'il faudra effectuer une étude d'impact sur l'environnement exhaustive avant d'entamer des travaux. Kirk Brewer (membre du personnel) ajoute que cette étude permettra de répondre aux questions environnementales comme l'impact sur l'eau potable, les plantes et les animaux; toutes les questions cernées entraîneront des modifications au plan d'emplacement proposé.

The Department of Transportation and Infrastructure has advised that a traffic impact study for the two access points, Route 133 and Route 950, will be required prior to any work being done. / Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a indiqué qu'il faudra mener une étude d'impact sur la circulation pour les deux points d'accès (la route 133 et la route 950) avant d'entamer les travaux.

The Department of Natural Resources had no comments. / Le ministère des Ressources naturelles n'avait aucun commentaire.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if a drainage plan had been submitted to identify what

is existing and proposed. Committee Member Valmont Goguen pointed out that there should be a brook crossing indicated on the plan. Staff member Kirk Brewer responded that there are details missing at this time but informed the Committee that a drainage plan, prepared by a licensed New Brunswick engineer, would be a condition of the recommendation. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir si un plan de drainage a été soumis afin de déterminer les éléments existants et proposés. Valmont Goguen (membre du Comité) indique qu'un passage de ruisseau devrait être affiché sur le plan. Kirk Brewer (membre du personnel) répond qu'il manque actuellement certains détails, mais il précise au Comité qu'un plan de drainage (préparé par un ingénieur agréé du Nouveau Brunswick) serait conditionnel à la recommandation.*

Committee Member Valmont Goguen expressed his concerns that there is too much information missing to make an informed decision. / *Valmont Goguen (membre du Comité) craint qu'il manque trop de renseignements pour prendre une décision éclairée.*

Committee Member Edgar LeBlanc pointed out that the site would be serviced by Municipal sewer, at a significant cost to the Municipality, but not water. He questioned the motives of the developer. Staff member Kirk Brewer responded that, after 7 years, the Municipality would like to move forward and offer a wider range of services within the Aboiteau Park. He reminded the Committee that they were not here to approve any proposal but to make a recommendation to the Council of Cap Pelé. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) signale que le site sera desservi par les égouts municipaux, ce qui engendrerait des coûts importants pour la Municipalité, mais qu'il ne serait pas doté des services d'eaux municipales. Il cherche à connaître les motifs du promoteur. Kirk Brewer (membre du personnel) répond qu'après 7 ans, la Municipalité souhaite aller de l'avant et offrir une plus grande gamme de services dans le Parc de l'Aboiteau. Il rappelle au Comité que sa tâche ne consiste pas à approuver une proposition, mais à faire une recommandation au Conseil de Cap Pelé.*

Committee Member Valmont Goguen questioned why the Council is asking the Planning Review and Adjustment Committee to recommend a public hearing. Staff member Kirk Brewer answered that it was part of the process under the Community Planning Act. / *Valmont Goguen (membre du Comité) souhaite savoir pourquoi le Conseil demande au Comité de révision de la planification de recommander une audience publique. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que cela fait partie du processus en vertu de la Loi sur l'urbanisme.*

Committee Member Valmont Goguen questioned where the proposed site would get its water from. He pointed out that a multi center was denied within the Park because of water supply. Staff member Jeff Boudreau responded that a water study will be done to determine quality and quantity of the water supply. / *Valmont Goguen (membre du Comité) demande où le site proposé s'approvisionnera en eau. Il mentionne qu'on a refusé la construction d'un centre multifonctionnel dans le Parc en raison de l'approvisionnement en eau. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'on effectuera une étude portant sur l'eau afin de déterminer la qualité et la quantité de l'approvisionnement d'eau.*

Committee Member Louis LeBlanc questioned if any of the proposed site fell within the wetland. Staff member Kirk Brewer responded that the engineers have advised that it is a marsh and will require infill. How much infill has not been determined at this time. / *Louis LeBlanc (membre du Comité) demande si une parcelle du site proposé se trouve sur la terre humide. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que les ingénieurs ont indiqué que le terrain est marécageux et qu'il nécessitera un remplissage. La quantité de remplissage n'a pas encore été déterminée.*

Committee Member Louis LeBlanc questioned that, if the Department of Environment identifies any wetlands, would those reports be received. Staff member Kirk Brewer responded that the request before the Committee was just the use of the land. / *Si le ministère de l'Environnement détermine des terres humides, Louis LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir si on recevra ces rapports. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que la demande présentée au Comité porte seulement sur l'usage du terrain.*

Committee Member Edgar LeBlanc and Committee Member Louis LeBlanc expressed that the Committee should have this information before they allow this use. Committee Member Valmont Goguen asked for clarification that the Council of Cap Pelé was asking for the Committee's recommendation to proceed to a public hearing. Staff member Kirk Brewer responded that the public hearing will proceed regardless of the Committee's recommendation. It is part of the process. The Committee is being asked to recommend that a campground, with conditions, be a permitted use within the Aboiteau Park. / *Edgar LeBlanc et Louis LeBlanc (membres du Comité) sont d'avis que le Comité devrait posséder ces renseignements avant de permettre cet usage. Valmont Goguen (membre du Comité) souhaite obtenir un éclaircissement précisant que le Conseil de Cap Pelé demandait la recommandation du Comité pour tenir une audience publique. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que l'audience publique aura lieu indépendamment de la recommandation du Comité.*

Cela fait partie du processus. Le Comité doit recommander qu'un terrain de camping (sous réserve de certaines conditions) constitue un usage permis dans le Parc de l'Aboiteau.

Committee Members Louis LeBlanc and Valmont Goguen expressed that the Municipality didn't need the Committee's permission, therefore, what significance was a yes or no vote. Staff member Jeff Boudreau explained that the absence of comments is seen as an approval. Staff member Lori Bickford added that, if the Committee does not recommend, the Council will need the vote of the entire Council to pass the amendment. / *Louis LeBlanc et Valmont Goguen (membres du Comité) indiquent que la Municipalité n'a pas besoin de la permission du Comité; par conséquent, à quoi sert un vote positif ou négatif? Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que l'absence de commentaires est considérée comme étant une approbation. Lori Bickford (membre du Comité) ajoute que si le Comité ne fait pas de recommandation, le Conseil devra obtenir le vote de tous ses membres afin d'accepter la modification.*

Chairperson Harry McInroy expressed his concerns that this was putting the "cart before the horse" in making recommendations prior to an Environmental Impact study. He felt this would create a domino effect of approvals. He suggested that the Environmental Impact study, which will be required anyway, be completed first and made available. / *Harry McInroy (président) craint que le Comité met la charrue devant les bœufs s'il fait des recommandations avant la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement. Selon lui, cela pourrait provoquer des approbations en chaîne. Il propose que l'étude d'impact sur l'environnement, qui est de toute manière requise, soit réalisée et disponible d'abord.*

Committee Member Edgar LeBlanc expressed that the Rural Plan protected natural environments. Staff member Jeff Boudreau responded that if the Impact study is completed and it was discovered that 90% of the proposed site could not be used, modification would have to be made and a new site plan would be submitted. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) mentionne que le Plan rural protège l'environnement naturel. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que si l'étude d'impact est effectuée et révèle que 90 % de l'emplacement proposé ne peut pas être utilisé, il faut apporter des modifications et soumettre un nouveau plan d'emplacement.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned what time limitations did the Committee have. Staff member Lori Bickford answered that the Committee had 30 days to respond. Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the Committee said no at this time would it change the public hearing. Staff member Kirk Brewer answered that it would not. He informed the Committee that if they said no then the attached conditions could not be imposed on the Council. Staff member Jeff Boudreau added that it would be up to the Council to attach their own conditions or not. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir les délais prescrits du Comité. Lori Bickford (membre du personnel) répond que le Comité dispose de 30 jours pour répondre. Si le Comité refuse, Edgar LeBlanc (membre du Comité) aimerait savoir si cela aurait une incidence sur l'audience publique. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que cela ne ferait aucune différence. Il informe le Comité que s'il refuse, les conditions connexes ne pourraient pas être imposées au Conseil. Jeff Boudreau (membre du personnel) ajoute qu'il incomberait au Conseil de décider de ses propres conditions.*

Staff member Kirk Brewer informed the Committee that on January 11, 2016 he would be making the same presentation to the Council at the Public Hearing. / *Kirk Brewer (membre du personnel) avise le Comité qu'il donnera la même présentation au Conseil lors de l'assemblée publique du 11 janvier 2016.*

Chairperson Harry McInroy suggested that the Environmental Impact study be required first. He stated that if the study finds that this area cannot be developed this is a moot point. If the Council wants to move ahead they should incur the cost to determine where and what can be developed. Staff member Jeff Boudreau explained that the Environmental Impact study is a technical review and process where a rezoning is a political process. He added that the Department of Environment instructs you to have approval of use first. Committee Member Heather Keith concurred. Staff member Jeff Boudreau explained that is why approvals are worded "subject to" a condition. / *Harry McInroy (président) propose que l'étude d'impact sur l'environnement soit requise en premier. Il précise que si l'étude révèle que cette zone ne peut pas être aménagée, il s'agit d'un point discutable. Si le Conseil souhaite aller de l'avant, il doit assumer les coûts afin de déterminer ce qui peut être aménagé, et où il peut l'être. Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que l'étude d'impact sur l'environnement est un examen et un processus techniques dans le cadre duquel un rezonage constitue un processus politique. Il ajoute que selon les directives du ministère de l'Environnement, il faut tout d'abord obtenir l'approbation de l'usage. Heather Keith (membre du Comité) en convient. Jeff Boudreau (membre du personnel) explique que c'est pour cette raison que les approbations contiennent la formulation « sous réserve » d'une condition.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there was a conflict of interest on the part of the Municipality since they owned the land, were the applicant requesting the change to the by-law and

would be the voting body. Staff member Kirk Brewer answered that it was not. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande s'il existe un conflit d'intérêts de la part de la Municipalité, étant donné que le terrain lui appartient, si le demandeur demande la modification de l'arrêté et la Municipalité vote sur la question. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que ce n'est pas le cas.*

Committee Member Louis LeBlanc felt this agenda item might be a conflict of interest for him and removed himself from the room at this time (8:55 PM). / *Louis Leblanc (membre du Comité) pense qu'il pourrait être en conflit d'intérêts avec ce point de l'ordre du jour, et il quitte la salle à ce moment (20 h 55).*

It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast PRAC requests that the Environmental Impact Study, such as the Department has stated will be required, be carried out before other approvals are considered. Southeast PRAC recommends against proceeding to Public Hearing on this application without the benefits of the referenced Environmental Impact Study being available to all affected parties involved in the approvals processes. / Appuyé par Randy Trenholm (membre du Comité), Valmont Goguen (membre du Comité) propose que le CRP du Sud Est demande la réalisation de l'étude d'impact sur l'environnement (tel qu'indiqué par le Ministère) avant d'effectuer d'autres approbations. Le CRP du Sud Est recommande de ne pas tenir d'audience publique à propos de cette demande sans que toutes les parties touchées aient accès aux avantages de l'étude d'impact sur l'environnement susmentionnée pendant les processus d'approbation.

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

Yeas / Pour - 6

(Chairman Harry McInroy, Stanley Dixon, Linda Estabrooks,
Valmont Goguen, Edgar LeBlanc, Randy Trenholm)

Nays / Contre - 2

(Heather Keith, Hilyard Rossiter)

Committee Member Valmont Goguen read for the record, considerations in respect of the above recommendation; / *Valmont Goguen (membre du Comité) lit à haute voix les facteurs de considération liés à la recommandation susmentionnée.*

- when the area was zoned in 2008, this site was deemed unsuitable for campground development / *Quand le plan d'aménagement était fait en 2008, le site n'était pas considéré désirable pour un terrain de camping*
- multiple serious environmental issues are associated with the proposal. / *Il y a plusieurs enjeux environnementaux liés à la demande*
- the site is "in a zone at risk for flooding", being in "the sea level rise zone" / *Le site se trouve dans une zone « à risque des inondations », étant dans la zone « élévation du niveau de la mer »*
- site services such as sanitary sewer, water and electricity are recommended to be "elevated and water-proofed" in anticipation of flooding / *Les services suivants sont recommandés d'être installés d'une façon « élevée et imperméable » en prévision des risques d'inondations : les services sanitaires, de l'eau, et l'électricité*
- it is in close proximity to salt marsh wetlands / *Le site est à proximité d'un marais salé*
- the applicable Rural Plan "has many principles regarding the natural environment, including taking into account the potential environmental impacts in order to preserve sensitive sectors" / *Le plan rural « a plusieurs principes et propositions liées à l'environnement naturel, y compris les impacts environnementaux potentiels afin de préserver les secteurs sensibles »*

There are prevailing policies to "preserve and improve the natural environment" and, "to prohibit some developments in environmentally sensitive sectors". Southeast PRAC recommends that the EI study for this proposed development be made available up front, to provide the framework for environmentally informed considerations and decisions. / *Il existe plusieurs principes de « préserver et améliorer l'environnement naturel » et « d'empêcher certains aménagements dans les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental ». Le comité de révision de la planification du Sud-Est recommande que l'étude sur l'impact environnemental soit disponible à l'avance afin de fournir un bon encadrement pour prendre des décisions éclairées relatives à l'environnement.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the public would be informed of the outcome of this meeting. Staff member Kirk Brewer confirmed that he would be making the same presentation with the addition of tonight's decision at the public hearing. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir*

si le grand public sera informé du résultat de cette réunion. Kirk Brewer (membre du personnel) confirme qu'il donnera la même présentation et qu'il présentera la décision de ce soir à l'assemblée publique.

Committee Member Louis Leblanc resumed his seat at this time (8:59 PM). / Louis Leblanc (membre du Comité) reprend sa place à ce moment (20 h 59).

b) Sophie Noël, 531 ch de la Montain Street, (PID/NID 70137062), Village of/de Memramcook – Proposing to rezone from R1 (Residential 1) to CG (General Commercial) in order to permit a daycare / Proposant de rezoner de la zone R1 (résidentielle 1) à la zone CG (commerce général) afin de permettre une garderie (File/Dossier #15-1648) french/français.

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant to rezone her property from residential R1 to General Commercial which would allow a daycare as a main use. He explained that a home occupation in the residential 1 zone cannot occupy more than 25% of the total housing area. With the growing need to develop preschool and after school child services, the applicant would like to grow the existing daycare to facilitate more children. / Kirk Brewer (membre du personnel) présente la dérogation de la demandeur pour rezoner sa propriété de la zone résidentielle R1 à la zone commerce général, ce qui lui permettrait d'avoir une garderie à titre d'usage principal. Il explique qu'un emploi à domicile dans une zone résidentielle R1 ne peut pas s'étendre sur plus de 25 % de la superficie totale du logement. Comme il y a une demande de plus en plus grande pour l'établissement de services de garde préscolaire et parascolaire, la demandeur souhaite accroître les activités de la garderie actuelle afin de permettre la garde d'un plus grand nombre d'enfants.

Staff member Kirk Brewer reported that the proposed site is a large corner lot with a wooden buffer at the back of the lot. He informed the Committee that there was sufficient parking for a 4 staff parking lot in the front of the house on La Montain Road and a 10 space parking lot for the parents on the Desbarres Street side of the house which sees less traffic. / Kirk Brewer (membre du personnel) signale que le site proposé est un grand terrain d'angle doté d'une zone tampon boisée à l'arrière. Il indique au Comité qu'il y a suffisamment d'espaces de stationnement pour quatre employés à l'avant de la maison, sur le chemin La Montain, et pour 10 parents sur la rue Desbarres, où la circulation est moins dense.

Staff Member Kirk Brewer informed the Committee that a Public Hearing has been scheduled for January 18, 2016. Committee Member Edgar LeBlanc questioned the reason why the Public Hearing was scheduled after the Planning Review and Adjustment Committee. Staff member Kirk Brewer responded that the Committee is recommending to the Council not the public. / Kirk Brewer (membre du personnel) informe le Comité qu'une audience publique aura lieu le 18 janvier 2016. Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande pourquoi l'audience publique a été organisée après la réunion du Comité de la révision de la planification. Kirk Brewer (membre du personnel) répond que le Comité fait ses recommandations à l'intention du Conseil, et non du grand public.

Committee Member Valmont Goguen questioned if there was already a daycare operating out of the residence. Staff member Kirk Brewer confirmed that there was but that the applicant intended to exceed the 25% use of the total housing allowed for a home occupancy. Committee Member Valmont Goguen questioned the number of children permitted. Staff member Kirk Brewer explained that it is not up to the Municipality of Memramcook but is subject to the Day Care Regulation which manages requirements such as the number of children, sanitary and safety services. / Valmont Goguen (membre du Comité) demande si une garderie est actuellement établie à la maison. Kirk Brewer (membre du personnel) confirme qu'il y en a une, mais que la demandeur prévoit dépasser la limite d'usage de 25 % de la superficie totale du logement pour un emploi à domicile. Valmont Goguen (membre du Comité) souhaite savoir quel est le nombre d'enfants permis. Kirk Brewer (membre du personnel) explique que cette question ne relève pas de la Municipalité de Memramcook, mais qu'elle est assujettie au Règlement sur les services de garderie, qui gère les exigences comme le nombre d'enfants permis ainsi que les services d'hygiène et de sécurité.

Committee Member Edgar LeBlanc asked for clarification of Section 66.(3) of the legal authority. Staff member Kirk Brewer explained that if the advisory committee does not give a recommendation within 30 days of the request the Council will view this an approval of the request. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite obtenir des précisions sur l'article 66(3) de l'autorité juridique. Kirk Brewer (membre du personnel) explique que si le comité consultatif ne présente pas de recommandation dans un délai de 30 jours après la demande, le Conseil considérera cette absence de commentaire en tant qu'approbation de la demande.

It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee

Member Hilyard Rossiter that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **RECOMMENDS** to the Village of Memramcook the approval of the request by Sophie Noel, 531 Montain Street (PID 70137062) Memramcook, to rezone from Residential 1 to General Commercial in order to permit a daycare; subject to the following conditions: / *Appuyée par Hilyard Rossiter (membre du Comité), Heather Keith (membre du Comité) propose que le Comité de révision de la planification du Sud Est RECOMMANDE au Village de Memramcook d'approuver la demande de Sophie Noel (531, rue Montain, Memramcook, NID 70137062) pour rezoner la propriété de la zone résidentielle 1 à la zone commerciale générale afin de permettre l'établissement d'une garderie, sous réserve des conditions suivantes :*

1. that the commercial operation be limited to a day care; / *que l'opération commerciale soit limitée à une garderie;*
2. that the applicant must develop the property as shown on the submitted site plan. However, minor amendments will be allowed provided they do not change the character of the previously submitted site plan; and / *que la requérante doive aménager la propriété telle que décrite dans le plan du site soumis. Il sera toutefois permis de leurs apporter des modifications jugées mineures et qui ne changeront pas le caractère du plan soumis précédemment; et*
3. that a 10-metre treed buffer be maintained between the properties bearing PID 70137062 and PID 858977. / *qu'une zone tampon boisée 10m de large soit maintenue entre les propriétés portant NID 70137062 et NID 858977.*

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / *aucune*

11. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held January 27, 2016 at 7:00 pm / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu à 27 janvier 2016 à 19h.*

12. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Randy Trenholm to adjourn the meeting at 9:10 pm. / *Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, de lever la séance à 21h10.*

Harry McInroy - Chairman