

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

May 10, 2017 at 7:00 pm • 10 mai 2017 à 19h
Moncton Lions Community Centre • Centre communautaire Moncton Lions
473, rue St. George Street

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present / membres du comité presents:

Harry McInroy	Chairman/président
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
Hilyard Rossiter	Committee Member/membre du comité
Randy Trenholm	Committee Member/membre du comité

Staff Present / Staff présents:

Lori Bickford	Planner /urbaniste
Josh Adams	Planner /urbaniste
Tracey McDonald	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Translator /traductrice

Regrets:

Stanley Dixon	Committee Member/membre du comité
---------------	-----------------------------------

Public Present / membres du public présents:

John Fraser	Patricia Fraser
John Frazee	Angela Frazee

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chairman Harry McInroy. He stated for the record that Committee Member Stanley Dixon was absent. / La séance est ouverte à 19 h par Harry McInroy (président). Il a déclaré pour le compte rendu que le membre du Comité Stanley Dixon étaient absents.

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 Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks to adopt tonight's Agenda as proposed. / Il est proposé

par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel quel.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt the Minutes of the April 26, 2017 meeting as presented. / Appuyé par Heather Keith (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 avril 2017 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

None / aucune

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

- a) Paul Smith, 16 chemin Catamount Road, (PID/NID 00944165), LSD\DSL Moncton – Proposing to vary the minimum width of a lot / *Propose de déroger la largeur minimale du lot (File/Dossier #17-388) English/anglais*

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to vary the minimum lot width from 54 metres to 20 metres. He informed the Committee that there is a discrepancy in the staff report which states that the lot will be reduced from 54 metres to 33.981 metres but it will actually be reduced from 54 metres to 20 metres. He explained that the 33.981 metres is the width of the frontage at the street. At the location of the remnant lot, which is the section seeking the variance, the width is 20 metres. / *Josh Adams (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour modifier la largeur minimale du lot de 54 mètres à 20 mètres. Il informe le Comité que le rapport du personnel contient une erreur : il indique que le lot sera réduit de 54 mètres à 33,981 mètres, mais en réalité, il sera réduit de 54 mètres à 20 mètres. Il explique que la mesure de 33,981 mètres représente la largeur de la façade en bordure de rue. À l'endroit où se trouve le lot restant (soit la section pour laquelle on cherche à obtenir une dérogation), la largeur minimale est de 20 mètres.*

Using an aerial view staff member Josh Adams indicated the location of the proposed property and the existing situation. He reported that the property meets all requirements with the exception of the width. The minimum width requirement is to accommodate the installation of a well and septic system, both of which already exists on this property. Staff reviewed the policies and regulations related to this request. / *À l'aide d'une vue aérienne, Josh Adams (membre du personnel) montre l'emplacement de la propriété proposée et la situation existante. Il précise que la propriété respecte toutes les exigences, sauf celle en matière de largeur. L'exigence liée à la largeur minimale vise à permettre l'installation d'un puits et d'une fosse septique, qui existent déjà sur cette propriété. Le personnel passe en revue les politiques et les règlements liés à cette demande.*

Internal staff were consulted. Staff were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. / *On a consulté le personnel interne. Le personnel est d'avis que les critères utilisés afin d'évaluer une dérogation ont été respectés.*

Notices were sent to property owners within 100 metres of the proposed property. No comments were

received./ On a envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.

Staff member Josh Adams read the staff recommendation into the record. /Josh Adams (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance to reduce the required lot width from 54m to 20m for remnant (PID 00944165) as shown on the Paul David Smith tentative subdivision plan dated April 17th, 2017. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud Est APPROUVE la dérogation afin de réduire la largeur requise du lot de 54 m à 20 m pour le reste de la propriété (NID 00944165), tel qu'indiqué dans le plan de lotissement provisoire Paul David Smith en date du 17 avril 2017.

Subject to the following condition; / Sous réserve de la condition suivante :

- **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 au recto du plan afin de préciser que la voie d'accès du lot constitue une zone de construction interdite.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) WSP for Mount Allison University, Pickard Place (PID/NID 70043211) Town of/Ville de Sackville - To reduce the frontage of a lot from 22 metres to 20.124 metre frontage for residential purposes. / Pour réduire la façade de beaucoup de 22 mètres à 20.124 mètres de façade à des fins résidentielles. (File/Dossier #17-337) English/anglais

Staff member Lori Bickford presented the request of the applicant to vary the required lot width from 22 metres to 20.124 metres to create a lot for residential purposes on Pickard Place. She reported that a portion of the proposed lot is zoned Urban Residential 1 with the remaining portion being zoned Institutional. While both zones permit residential development, the institutional zone requires a minimum frontage of 22 metres. /Lori Bickford (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour modifier la largeur minimale du lot de 22 mètres à 20,124 mètres afin de créer un lot à usage résidentiel sur la place Pickard. Elle indique qu'une partie du lot proposé est classée dans la zone urbaine résidentielle 1 et que le reste du lot fait partie de la zone institutionnelle. Bien que les deux zones permettent le développement résidentiel, la zone institutionnelle exige une façade minimale de 22 mètres.

Staff member Lori Bickford pointed out the proposed site on an aerial photo and site photos. She revealed that Pickard Place, although shown as a looped street connecting to West Avenue, was never turned over to the Town as a public street or a future public road. Pickard Place is an older street with no vacant lots for development. Staff reviewed the relevant policies and regulations. /Lori Bickford (membre du personnel) indique le site proposé sur une photo aérienne et des photos du site. Elle précise que la place Pickard, bien qu'elle soit indiquée en tant que rue en boucle reliée à l'avenue West, n'a jamais été cédée à la Ville en tant que rue publique ou route publique future. La place Pickard Place est une rue plus ancienne et elle n'a aucun lot libre aux fins de développement. Le personnel examine les politiques et les règlements pertinents.

Internal and external departments were contacted for comments. The Town of Sackville's CAO, Fire Chief, Town Engineer and Manager of Corporate Projects had no concerns. Staff were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. / On a communiqué avec des services internes et externes aux fins de commentaires. Le directeur général de la Ville de Sackville, le chef des pompiers, l'ingénieur municipal et le gestionnaire des projets d'entreprise n'ont aucune préoccupation.

Notices were sent to property owners within 60 metres of the proposed property. Two calls were received seeking clarification of the proposal. / On a envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres

de la propriété proposée. On a reçu deux appels de personnes qui souhaitaient obtenir des précisions sur la proposition.

Staff member Lori Bickford read the staff recommendation into the record. /Lori Bickford (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Committee Member Heather Keith questioned if the Town requires a cul-du-sac for a dead end street. Staff member Lori Bickford responded that, in general, that is the practice for new streets, however as this is an existing street on a developed road they are unable to accommodate the necessary area. They are looking into easement options to aid with snow removal. She added that this is not uncommon on older, developed streets. / Heather Keith (membre du Comité) demande si la Ville exige un cul de sac dans une rue sans issue. Lori Bickford (membre du personnel) répond qu'en général, il est pratique courante d'en exiger un pour les nouvelles rues. Cependant, comme il s'agit d'une rue existante sur une route aménagée, il est impossible d'adapter l'espace nécessaire. On se penche sur des options de servitude pour faciliter le déneigement. Elle ajoute que cette pratique est assez courante pour les rues aménagées plus anciennes.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the request by WSP, on behalf of Mount Allison University, to vary the minimum lot frontage requirement of lot 17-4, as shown on the Subdivision Plan titled Amending Subdivision Plan: Mount Allison University Subdivision, from 22 m in width to a lot frontage of 20.174 m, BE GRANTED. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que la demande présentée par WSP, au nom de l'Université Mount Allison, pour modifier l'exigence minimale en matière de façade de lot pour le lot 17-4 (tel qu'indiqué sur le plan de lotissement intitulé « Amending Subdivision Plan: Mount Allison University Subdivision ») d'une largeur de 22 m et à une façade de lot de 20,174 m SOIT APPROUVÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Brad Hamilton, rue Parkin Street (PID/NID 70457536) Village of/de Salisbury - To reduce the required side yard from 4.6m to 4.05m / Pour réduire la cour latérale de 4.6m à 4.05m (File/Dossier #17-381) English/anglais

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to reduce the side yard setback from 4.6 metres to 4.05 metres to accommodate the construction of a new single dwelling unit. He informed the Committee that this lot was adjacent to the one that was presented at the previous PRAC meeting and the situation was, therefore, similar. The size of the lots in Salisbury and the setbacks required is reflective of the fact that village residents rely on private wells for their water supply. Larger lots create less residential density thereby limiting the depletion of the ground water supply. The setbacks take into account sufficient room necessary for a truck or large machinery to access a private well located in the rear yard. Staff member Josh Adams reported that the well for this application is located in the side yard. / Josh Adams (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour réduire le retrait de la cour latérale de 4,6 mètres à 4,05 mètres afin de permettre la construction d'un nouveau logement unifamilial. Il informe le Comité que ce lot est adjacent au lot présenté au cours de la dernière réunion du CRP; par conséquent, la situation est semblable. Josh Adams (membre du personnel) signale que le puits de la propriété en question se trouve dans la cour latérale. À Salisbury, la taille des lots et les retraits requis tiennent compte du fait que les résidents du village puisent leur eau de puits privés. Les lots de plus grande taille entraînent une densité résidentielle moins élevée, ce qui limite ainsi l'épuisement de l'approvisionnement en eau souterraine. Les retraits prennent en compte l'espace suffisant nécessaire pour qu'un camion ou une grande machine puisse accéder à un puits privé situé dans la cour arrière. Josh Adams (membre du personnel) signale que le puits de la propriété faisant l'objet de la demande se trouve dans la cour avant.

Staff member Josh Adams demonstrated the proposed site on the aerial view and site photos. / Josh Adams (membre du personnel) indique le site proposé sur la vue aérienne et des photos du site.

Internal and external departments were contacted for comments. Jason Coyle, Manager of Works, Village of Salisbury, had no concerns. / On a communiqué avec des services internes et externes aux fins de commentaires. Jason Coyle (directeur des travaux du Village de Salisbury) n'a aucune préoccupation.

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

Staff member Josh Adams read the staff recommendation into the record. / Josh Adams (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the erosion issues affecting the neighbouring lot were of concern to this property. Staff member Josh Adams confirmed that the situation was similar. / Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir si les problèmes d'érosion qui touchent le lot voisin seront une source d'inquiétude pour cette propriété. Josh Adams (membre du personnel) confirme que la situation est semblable.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Hilyard Rossiter that the variance application from Brad Hamilton, Parking Street, (PID# 70457536), Salisbury, to reduce side yard from 4.6 metres to 4.05 metres BE APPROVED. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Hilyard Rossiter, membre du comité, que la demande de dérogation de Brad Hamilton, situé sur la rue Parkin, (NID 70457536), à Salisbury, visant à réduire la dimension de la cour latérale de 4,6 mètres à 4.05 mètres SOIT APPROUVÉE.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / aucune

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

None / aucune

10. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / aucune

11. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held May 24, 2017 at 7:00 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à 24 mai 2017 à 19h.

12. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Heather Keith to adjourn the meeting at 7:25 pm. / Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, de lever la séance à 19h25.

Harry McInroy - Chairman