

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

May 24, 2017 at 7:00 pm • 24 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 présents:**

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

**Staff Present / Staff présents:**

Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals/Gestionnaire d'approbation des lotissements
Josh Adams	Planner /urbaniste
Tracey McDonald	Recorder/rapporteuse
Ron Fournier	Translator /traductrice

**Public Present / membres du public présents:**

Louise Petipas  
Reg Petipas

**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 all members were present. / La séance est ouverte à 19 h par Harry McInroy (président). Il déclaré que tous les membres du Comité sont présents.

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

**par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, 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 Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt the Minutes of the May 10, 2017 meeting as presented. / Appuyé par Linda Estabrooks (membre du Comité), Edgar LeBlanc (membre du Comité) propose d'adopter le procès-verbal de la réunion du 10 mai 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) Michel Melanson, chemin Old Shediac Road (PID/NID 911636) Village of /de Memramcook - to operate a pit subject to terms and conditions / operer un site d'extraction sujet au terms et conditions (File / Dossier #17-492) English/anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to set terms and conditions for the excavation of a pit. He reported that the property was properly zoned but, in accordance with the 2016 Memramcook Rural Plan review, a development permit with terms and conditions was now required. / Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour établir les conditions de l'excavation d'une carrière. Il indique que la propriété a bien été zonée, mais qu'en fonction de l'examen du plan rural de Memramcook de 2016, il faut maintenant obtenir un permis de développement moyennant certaines conditions.

Staff member Jeff Boudreau demonstrated the location of the site and the current situation with the use of an aerial view and site photos. He pointed out that, at present, there was no gate at the point of access but one will be required as a condition of the development permit. He reviewed the relevant policies and regulations explaining the setbacks, barriers required and operation standards. / Jeff Boudreau (membre du personnel) montre l'emplacement du site et la situation actuelle à l'aide d'une vue aérienne et de photos du site. Il indique qu'à l'heure actuelle, il n'y a aucune barrière au point d'accès, mais qu'il faudra en installer une comme condition du permis de développement. Il passe en revue les politiques et les règlements connexes et il explique les retraits, les barrières requises et les normes en matière d'opération.

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there was an impending large scale job due to the volume of pit requests in this area. Staff member Jeff Boudreau responded that the volume was a reflection of the growth

in this part of the province. He added that the proximity to the highway also allowed for the distribution to other parts of the province. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir s'il y a des travaux de grande envergure à venir en raison du volume élevée des demandes liées aux carrières dans la région. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que ce volume reflète la croissance qui a lieu dans ce coin de la province. Il ajoute que la proximité à l'autoroute permet aussi la distribution du matériel à d'autres régions de la province.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the master plan and rehabilitation plan for the operation of the existing pit located on PID 00911636, Village of Memramcook, Westmorland County, BE APPROVED subject to the following conditions: / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que l'approbation du plan maître et plan de remise en état pour l'exploitation de la carrière situé sur NID 00911636, Village de Memramcook, comté de Westmorland SOIT APPROUVÉ sous réserve des conditions suivantes:**

- 1) The standards stated in article 8.2 of the Memramcook rural plan are met; / Les normes mentionnées à l'article 8.2 ;**
- 2) The 1.05:1 coefficient of restoration is respected; and/ Le coefficient de remise en état de 1.05:1 est respecté; et**
- 3) Signage in accordance with Article 8.2 of the Memramcook rural plan are placed prior to issuing permits. / Un enseigne conforme à l'article 8.2 du Règlement établissant un plan rural de Memramcook est installé à chaque entrée avant le début des travaux.**

**MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

## **8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES**

a) Irishview Estates Ltd., Route 115, (PID/NID 00931428, 70294921, 931402, 70613823, 70613831, 70613849, 70613856, 70621842, 70621859, 70613799, 70613807, 70613815) LSD/DSL Moncton - to create 110 residential lots, four new sections of public street and future streets. / Cree 110 lot residential, quatre section de rue publique, et des rues futures. (File / Dossier #16-191) English/ anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to modify a previously approved subdivision, the first phase of which has already been registered. The revised plan will reduce the number of lots from 185 to 110, with 20 of those lots being 5 acres in size. The street locations are also being altered. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour modifier un lotissement déjà approuvé dont la première phase a déjà été enregistrée. Le plan révisé permettra de réduire le nombre de lots de 185 à 110; parmi ces lots, 20 ont une superficie de 5 acres. Les emplacements des rues sont également modifiés.*

Staff member Jeff Boudreau reviewed the policies and regulations related to the request and demonstrated, on an aerial map, the location of the proposed subdivision. He explained the layout of the tentative subdivision plan and overlaid the previous tentative subdivision plan. He informed the Committee that the original Irishview Farm property will be used for an apple orchard co-op system. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) passe en revue les politiques et les règlements liés à la demande. Sur une carte aérienne, il indique l'emplacement du lotissement proposé. Il explique l'aménagement du plan de lotissement provisoire et il superpose le plan de lotissement provisoire précédent sur le plan actuel. Il informe le Comité que la propriété Irishview Farm d'origine sera utilisée en tant que système coopératif de verger de pommiers.*

Internal and external departments were contacted for comments. / On a communiqué avec des services internes et externes aux fins de commentaires.

The Department of Transportation and Infrastructure expressed concerns regarding connectivity and the loss of access to Route 115. They have requested that the plan be registered in its entirety and the right-of-way through the property be granted to the province. / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a exprimé ses préoccupations à propos de la connectivité et de la perte de l'accès à la Route 115. Il a demandé que le plan soit enregistré au complet et que le droit d'accès traversant la propriété soit accordé à la province.*

An Environmental Impact Assessment was completed for the previous tentative subdivision plan. / *On a réalisé une étude d'impact sur l'environnement pour le plan de lotissement provisoire précédent.*

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if staff was concerned with the lack of correspondence from the Department of Environment and Local Government regarding conditions 3 and 14 of the Minister's Certificate of Determination. Staff member Jeff Boudreau responded that, as a condition, the Department of Environment and Local Government will have to give their approval of the plan before it is actually registered. He reported that approval was received under the original EIA which does not refer to a specific plan. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) demande si le personnel est inquiet du manque de correspondance de la part du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux à propos des conditions 3 et 14 du certificat de décision du ministre. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'à titre de condition, le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux approuvera le plan avant qu'il soit enregistré. Il signale que l'approbation a été reçue en vertu de l'EIE initiale, qui ne se réfère pas à un plan précis.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the soil assessment report had been conducted and was there any outcome that might alter staff's recommendation. Staff member Jeff Boudreau responded that there was no soil assessment report at this time. He explain that the assessment results could influence the lots size but it would not affect the street placement or what is being presented to the Minister. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir si on a effectué le rapport d'évaluation du sol et si certains résultats peuvent avoir une incidence sur la recommandation du personnel. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'il n'y a aucun rapport d'évaluation du sol à ce moment. Il explique que les résultats de l'évaluation pourraient avoir des répercussions sur la dimension des lots, mais qu'ils n'auraient pas d'incidence sur l'emplacement de la rue ou les éléments présentés au ministre.*

**It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee RECOMMENDS that the Minister of Transportation and Infrastructure assent to the location of public streets as shown on the attached subdivision plan dated May 1, 2017: / Il est proposé par, Heather Keith, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification PROPOSE au ministre des Transports et de l'Infrastructure donne son avis conforme à l'emplacement des rues publiques telles qu'indiquées sur le plan de lotissement en annexe en date du 1 mai 2017.**

**subject to the following conditions: / Sujet aux conditions suivant**

- 1) The development officer shall not approve the final subdivision plan until the Department of Environment and Local Government EIA branch approval is received. / L'approbation de L'agent d'aménagement ne peut être donner avant de recevoir l'approbation du Département de L'environnement et Gouvernements Locaux.(branche EIA)**
- 2) 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 May 2, 2017, have been satisfied. / L'agent de développement n'approuvera pas le**

**plan de lotissement final jusqu'à ce que toutes les conditions énoncées dans la lettre du ministère des Transports et de l'Infrastructure de la province envoyée par M. Paul Lightfoot à M. Jeff Boudreau en date du 2 mai 2017 ont été remplies.**

- 3) To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; "A residential water treatment unit may be required to ensure water quality within the Guidelines for the Protection of Canadian Drinking Water Quality." / Afin de mettre en garde les futurs acheteurs de terrains, la note suivante figurera dans le plan de lotissement final comme suit : « Un système de traitement des eaux résidentielles pourrait être nécessaire afin d'assurer la qualité de l'eau dans les Recommandations pour la qualité de l'eau potable au Canada. »**
- 4) A soil assessment report shall be sent to the development officer prior to the final plan endorsement. / Un rapport d'évaluation des sols sera envoyé à l'agent de développement avant l'approbation du plan final.**

**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) Roger Dupuis, 371 rue Centrale Street (PID/NID 70507694) Village of /de Memramcook – Rezoning the property from R2 – Residential to CG – General Commercial to permit an electric motor repair shop / Rezonner une portion de la propriété de la zone R2 – Résidentielle à la zone CG – Commerce général afin de permettre une entreprise de réparation de moteurs électriques (File / Dossier #17-283) French / français

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to rezone a property to accommodate a small engine repair business. He reported that this property was originally zoned industrial but, as the operation had ceased, it was rezoned to residential during the 2016 Memramcook Rural Plan Review. He reminded the Committee that a temporary use permit was approved for this property during the April 26, 2017 meeting. / Josh Adams (membre du personnel) présente la dérogation du demandeur pour rezoner une propriété afin de permettre une entreprise de réparation de petits moteurs. Il indique que cette propriété faisait initialement partie de la zone industrielle, mais qu'après la fin de l'opération, elle a été rezonée à une propriété résidentielle dans le cadre de l'examen du plan rural de Memramcook de 2016. Il rappelle au Comité qu'un permis d'usage temporaire a été approuvé pour cette propriété lors de la réunion du 26 avril 2017.

Staff member Josh Adams summarized the timeline applicable to the rezoning process and reviewed the relevant policies and regulations. He pointed out the existing house and two accessory buildings on an aerial view and explained that the application does not qualify as a home occupation because the house is vacant. Home occupational activities are only permitted for the occupant who lives in the house, therefore, a rezoning is necessary. / Josh Adams (membre du personnel) résume l'échéancier applicable pour le processus de rezonage et il examine les politiques ainsi que les règlements pertinents. Sur une vue aérienne, il montre la maison existante et les deux bâtiments annexes, et il explique que la demande n'est pas considérée comme étant un emploi à domicile, car la maison est inoccupée. Comme les activités d'emploi à domicile sont seulement permises pour les locataires qui habitent dans la maison, il faut effectuer un rezonage.

Internal and external departments were contacted for comments. / On a communiqué avec des services internes et externes aux fins de commentaires.

The Memramcook Fire Chief requested that a condition be imposed to prevent parking or loading in the street to avoid blocking the road. / Le chef des pompiers de Memramcook demande d'imposer une condition afin d'empêcher le stationnement ou le chargement dans la rue de sorte pour éviter de bloquer la route.

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 RECOMMENDS to the Village of Memramcook to accept the rezoning request submitted by Roger Dupuis to rezone the property located at 371 Central street carrying the PID 70507694 from a residential zone (R2) to a general commercial zone (GC) to allow an electric motor repair shop, subject to the following terms and conditions: / *Il est proposé par, Edagr LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au village de Memramcook d'accepter la demande pour un rezonage de Roger Dupuis pour rezoner la propriété située à 371 rue Centrale et identifiée par le NID 70507694 de la zone résidentiel R2 à la zone commerce général CG afin de permettre une entreprise de réparation de moteurs électriques avec les conditions suivantes :*

- a) **That the usages permitted on the lot are limited to: / Que les usages permis sur le lot soient limités à :**
  - i. **Any business allowed under section 10.14(1) of the rural plan; / N'importe quelle entreprise permise dans la section 10.14(1) du plan rural;**
  - ii. **Single-family dwelling, two-family dwelling, tri-family dwelling or multi family dwelling of up to four units. / Une habitation unifamiliale, une habitation bifamiliale, une habitation trifamiliale, ou une habitation multifamiliale jusqu'à quatre unités.**
- b) **That all commercial activities and storage shall be located inside the buildings; / Que toutes les activités commerciales et l'entreposage soient localisés à l'intérieur des bâtiments;**
- c) **That no parking, loading or unloading shall be allowed in the street. / Qu'aucun stationnement, chargement ou déchargement ne se produisent sur la rue.**

**MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- b) Village of Memramcook Rural Plan/ Plan rural du village de Memramcook – Text Amendment to permit trailers on vacant lots and to modify sea-level rise zoning regulations / *Amendement de texte afin de permettre les roulotte sur des lots vacants et de modifier les règlements dans la zone d'élévation du niveau de la mer (File / Dossier #17-425) French / français*

Staff member Josh Adams presented the request of the Village of Memramcook to amend the Rural Plan to allow trailers as seasonal residences on vacant lots and clarify the regulations regarding sea level rise. He explained that recreational trailers are becoming more prevalent as seasonal accommodations due to their mobility and reduced cost when compared to a permanent cottage. To better manage trailers in the rural area of the municipality, staff have recommended setbacks to minimize the impact on the landscape and neighbouring landowners. Staff member Josh Adams read the proposed text amendment. / *Josh Adams (membre du personnel) présente la dérogation du Village de Memramcook pour modifier le plan rural afin de permettre les roulotte en tant que résidences saisonnières sur les terrains vagues et préciser les règlements à propos de l'élévation du niveau de la mer. Il explique que les roulotte récréatives sont de plus en plus courantes en tant que logements saisonniers en raison de leur mobilité et de leur coût moins élevé par rapport à un chalet permanent. Afin de mieux gérer les roulotte dans le secteur rural de la municipalité, le personnel a recommandé d'établir des retraits visant à réduire les répercussions sur le paysage et les propriétaires voisins. Josh Adams (membre du personnel) lit la modification textuelle proposée.*

Staff member Josh Adams reported that the proposed text amendment to clarify the regulations regarding sea level rise were similar to the amendment of the Beaubassin West Rural Plan which was approved by the

Committee at the April 26, 2017 meeting. Staff member Josh Adams read the proposed text amendment and explained the alterations. He explained that, to accommodate a range of development requests in the sea level rise, modifications to the zoning regulation were being proposed regarding existing structures. / *Josh Adams (membre du personnel) indique que la modification textuelle proposée visant à préciser les règlements liés à l'élévation du niveau de la mer est semblable à la modification du plan rural de Beaubassin ouest qui a été approuvée par le Comité lors de la réunion du 26 avril 2017. Josh Adams (membre du personnel) lit la modification textuelle proposée et il explique les changements. Il précise qu'on propose des modifications au règlement de zonage par rapport aux structures existantes afin de permettre un vaste éventail de demandes de développement dans la zone d'élévation du niveau de la mer.*

Internal and external departments were contacted for comments. Staff and the Village of Memramcook Council were satisfied with the amendments being proposed. / *On a communiqué avec des services internes et externes aux fins de commentaires. Le personnel et le Conseil du Village de Memramcook sont satisfaits des modifications proposées.*

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 amended Section 7.1(2) b would apply to the deed or the property owner. Staff member Josh Adams responded that it would pertain to the property. / *Edgar LeBlanc (membre du Comité) souhaite savoir si la section 7.1(2) b modifiée s'appliquera à l'acte formaliste ou au propriétaire. Josh Adams (membre du personnel) répond qu'elle serait liée à la propriété.*

**It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee RECOMMENDS to the Village of Memramcook to amend the zoning by-law no. 38-2Z proposing to allow trailers on vacant lots as a seasonal residence and bring amendments to the sea level rise zone. / Il est proposé par, Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au village de Memramcook de modifier l'arrêté de zonage no 38-2Z qui propose de permettre les roulottes sur les lots vacants en tant que résidence saisonnière et d'apporter les modifications à la zone d'élévation du niveau de la mer.**

**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 June 14, 2017 at 7:00 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à 14 juin 2017 à 19h.

## **12. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION**

**It was moved by Committee Member Heather Keith to adjourn the meeting at 7:37 pm. / Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, de lever la séance à 19h37.**

---

Harry McInroy - Chairman