

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

August 09, 2017 at 7:00 pm • 09 août 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:**

H.J. (Harry) McInroy	Chairman / président
Stanley Dixon	Committee Member / membre du comité
Linda Estabrooks	Committee Member / membre du comité
Jennifer Jarvis	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:**

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

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

Rob Byrdges

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chairman H.J. (Harry) McInroy. He stated for the record that Committee Member Heather Keith was absent / La séance est ouverte à 19 h par H.J. (Harry) McInroy (président). Il a déclaré pour le compte rendu que le membre du Comité Heather Keith 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 Valmont Goguen to adopt tonight's Agenda as proposed. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, 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 Stanley Dixon to adopt the Minutes of the July 26, 2017 meeting as corrected. / Appuyé par Linda Estabrooks (membre du Comité), Stanley Dixon (membre du Comité) propose d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 juillet 2017 tel que corrigé.**

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

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

None / aucune

### **6. VARIANCE, TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULINGS OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES / DÉROGATIONS, APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATIONS DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON-CONFORMES**

- a) White Birch Estates Phase 9 (PID/NID 05086699) LSD/DSL Coverdale - Variance to permit a cul-de-sac more than 365m in length / Dérogation pour permettre un cul-de-sac plus que 365m de long (File / Dossier #17-1103) English / anglais

Chairman H.J. (Harry) McInroy explained that the variance request was in conjunction with a tentative subdivision, Item 7a) on the agenda and staff member Josh Adams would present both at this time. / H.J. (Harry) McInroy (président) explique que la demande de dérogation est soumise conjointement avec un lotissement provisoire (le point 7a) de l'ordre du jour), et que Josh Adams (membre du personnel) présentera les deux demandes en même temps.

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to create 10 residential lots, a public street and permit a cul-de-sac of 380 metres. He reported that this is the ninth phase of an overall plan and reviewed the applicable policies and regulations of the Greater Moncton Rural Plan. / Le membre du personnel Josh Adams a présenté la requête du demandeur de créer 10 lots résidentiels, une voie publique, et permettre un cul-de-sac de 380 mètres. Il a rapporté que ceci représente la neuvième phase d'un plan global et a révisé les politiques et la réglementation du plan rural du Grand Moncton.

Using an aerial view and the proposed site plan, staff member Josh Adams indicated the location of the lots and the public street. He stated that the variance was considered reasonable as it does not compromise the development of the land. He informed the Committee that this was a temporary cul-de-sac until the next phase of the development brings the connection through to this street. / En utilisant une vue aérienne et le plan proposé du site, le membre du personnel Josh Adams a indiqué l'emplacement des lots et de la voie publique. Il a précisé que la dérogation était considérée comme raisonnable puisqu'elle ne compromettrait pas le développement du terrain. Il a informé le comité que le cul-de-sac serait temporaire, jusqu'à ce que la prochaine phase du projet apporte une connexion à cette voie publique.

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

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.

The Department of Transportation and Infrastructure have approved the proposed layout subject to conditions. / Le ministère du Transport et de l'Infrastructure a approuvé la disposition proposée, en l'assujettissant à des conditions.

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.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if a Soil test had been received. Staff member Josh Adams responded that no report had been received at this time. Committee Member Edgar LeBlanc questioned the impact if the results of the soil report were unsatisfactory. Staff member Josh Adams responded that this was a condition that must be met before the final plan would be endorsed. / Le membre du comité Edgar LeBlanc a demandé si un test du sol avait été reçu. Le membre du personnel Josh Adams a répondu qu'aucun rapport n'avait encore été reçu. Le membre du comité Edgar LeBlanc s'est interrogé sur l'impact qu'aurait un rapport du sol insatisfaisant. Le membre du personnel Josh Adams a répondu que ceci était une condition qui devait être remplie avant l'approbation finale du plan.

Committee Member Heather Keith arrived at this time, 7:07 PM. / La membre du comité Heather Keith est arrivée à ce moment, 19 h 7.

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee APPROVES the variance to exceed the permitted length of a cul-de-sac from 180m to 380m. / 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 demande de variance pour augmenter la longueur permise d'un cul-de-sac de 180 m à 380 m.**

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

Remaining motion passed with motion 6a appears below as item 7a. / La motion sont adoptées; la motion 6f est présentée ci-dessous en tant que point 6g.

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

- a) White Birch Estates Phase 9 (PID/NID 01035393) LSD/DSL Coverdale - To create 10 lots for residential purpose and a public street / Cree 10 nouveau lots pour usage residential et une rue publique (File /Dossier #17-223) English /anglais

Staff member Josh Adams presented this request in conjunction with Item 6 a) on the agenda. / Josh Adams( (membre du personnel) a présenté cette demande avec le point 6 a) de l'ordre du jour.

Additional motion associated with presentation by staff member Josh Adams for item 6a. / Motion supplémentaire liée à la présentation présentée par Josh Adams (membre du personnel) pour le point 6a.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **RECOMMENDS** that the Minister of Transportation and Infrastructure; / *Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que le comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE que le ministre des Transports et de*

- **assent to the location of Petersfield Street / consente à l'emplacement de la rue Petersfield**

**subject to the following conditions: / soumis aux conditions suivantes :**

- (1) **A satisfactory soils report be submitted to the development officer prior to final plan endorsement. / Un rapport d'évaluation des sols satisfaisant doit être soumis à l'agent de développement avant l'approbation finale du plan.**
- (2) **The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure, in a letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated July 4, 2017 have been satisfied. / L'agent de développement devra s'abstenir d'approuver le plan final de la subdivision avant que toutes les conditions énumérées par le ministère provincial des Transports et de l'Infrastructure dans une lettre de M Paul Lightfoot à M Jeff Boudreau en date du 4 juillet 2017 soient satisfaites.**

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

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

- a) Stephen Hall, Route 133 (PID/NID 70544622) Beaubassin East Rural Community / Communauté rurale de Beaubassin-est – Rezoning the property from RR - rural residential to CC – community centre to permit a religious institution / *Rezoner la propriété de la zone RR – résidentielle rurale à la zone CC – centre communautaire afin de permettre une institution religieuse* (File / Dossier #17-1029) English / anglais

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to rezone the property located at the corner of the Ohio Service Road and Route 133 from Rural Residential to Community Centre to permit a religious institution. The proposed structure would accommodate 85 people and provide 34 on site parking spaces. / *Le membre du personnel Josh Adams a présenté la requête du demandeur de rezoner la propriété située au coin de la route de desserte Ohio et la route 133 de rurale résidentielle à centre communautaire pour permettre une institution religieuse. La structure proposée aurait une capacité de 85 personnes et offrirait 34 espaces de stationnement sur place.*

Staff member Josh Adams summarized the timeline applicable to the rezoning process and reviewed the relevant policies and regulations. / *Josh Adams (membre du personnel) résume l'échéancier applicable pour le processus de rezonage et il examine les politiques ainsi que les règlements pertinents.*

Staff member Josh Adams explained that a buffer would be required to separate the parking lot from the residential property. At present, the lot is vacant with an abundance of mature trees and shrubs on the front portion but tapers off to a grass field in the middle portion of the lot. In consultation with the applicant, it was determined that maintaining the existing trees and shrubbery or a fence would satisfy the zoning requirement. / *Le membre du personnel Josh Adams a expliqué qu'une zone tampon serait nécessaire pour*

séparer l'aire de stationnement et la propriété résidentielle. En ce moment, le lot est vacant et présente une abondance de grands arbres adultes et des buissons dans la partie du devant, mais devient un champ d'herbe vers le milieu du lot. En consultant le demandeur, il a été déterminé que de maintenir les arbres et buissons existants ou l'érection d'une clôture suffirait à satisfaire les exigences du zonage.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there were any height restrictions for the buffer. Staff member Josh Adams responded that there are no height or distance limitations on the zoning. He added that the condition is for an opaque fence to create a visual screen. The Beaubassin East Rural Community Council could stipulate a height but, for now, this is open to the intent of the Rural Plan. / Le membre du comité Edgar LeBlanc a demandé s'il y avait des limites de hauteur pour la zone tampon. Le membre du personnel Josh Adams a répondu que le zonage ne prévoyait pas de limites en ce qui concerne la distance ou la hauteur. Il a ajouté que la condition était qu'une clôture opaque crée un écran visuel. Le conseil de la communauté rurale de Beaubassin-est pourrait stipuler une hauteur, mais pour l'instant, ceci était ouvert à l'intention du plan rural.

Staff member Josh Adams pointed out the site location using an aerial view and the zoning map. He explained that this would replace the existing Kingdom Hall which, built prior to the current zoning regulations, is a legal non-conforming use in the Rural Residential zone. Site photos reflected the current situation. / Le membre du personnel Josh Adams a identifié l'emplacement du site en utilisant une vue aérienne et une carte de zonage. Il a expliqué que ce projet remplacerait le Kingdom Hall existant qui, bâti avant les règlements de zonage actuels, représentait un usage non conforme légal dans une zone rurale résidentielle. Des photos du site ont reflété la situation actuelle.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there was an access on Route 133. Staff member Josh Adams responded that the proposed access was onto the Ohio Service Road. / Le membre du comité Edgar LeBlanc a demandé s'il y avait un accès sur la route 133. Le membre du personnel Josh Adams a répondu que l'accès proposé était sur la route de desserte Ohio.

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

The Department of Environment has determined that an Environmental Impact Assessment (EIA) is not required. / Le ministère de l'Environnement a déterminé qu'une étude d'impact environnemental (EIE) n'était pas requise.

The Department of Transportation requires that the applicant obtain an access permit for access to the Ohio Road. / Le ministère des Transports exige que le demandeur obtienne un permis d'accès pour accéder à la route Ohio.

The Fire Chief had no comments. / Le chef des pompiers n'avait aucun commentaire.

Approval from the Office of the Fire Marshall is required for places of assembly prior to receiving a building permit. / L'approbation du bureau du prévôt des incendies est requise pour les endroits d'assemblages avant de recevoir un permis de construction.

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 Randy Trenholm questioned the height of the fence expressing that vehicle headlights may create a nuisance to the neighbouring residential property. Staff member Josh Adams responded that the By-law contained no height restrictions. He added that, the services provided did not generally extend late into the evening. / Le membre du comité Randy Trenholm s'est interrogé sur la hauteur de la clôture, en exprimant l'inquiétude que les phares des voitures puissent créer une nuisance pour les propriétés résidentielles environnantes. Le membre du personnel Josh Adams a répondu

que le règlement ne précise pas de restriction sur la hauteur. Il a ajouté que les services offerts ne se prolongeaient pas habituellement tard dans la nuit.

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to Beaubassin East Rural Community Council to APPROVE the rezoning request by Stephen Hall, to rezone the property bearing PID 70544622 on Route 133 from Rural Residential to Community Centre to permit a religious institution, subject to the following conditions: / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud Est recommande au Conseil de la Communauté rurale de Beaubassin est D'APPROUVER la demande de rezonage soumise par Stephen Hall visant à rezoner la propriété portant le NID 70544622 située sur la Route 133 de la zone résidentielle rurale à la zone de centre communautaire afin de permettre une institution religieuse, sous réserve des conditions suivantes :**

- (1) That approval from the Office of the Fire Marshall be received prior to a building permit being issued; / Que l'approbation du Bureau du prévôt des incendies soit reçue avant la délivrance d'un permis de construction;**
- (2) That an access permit be obtained prior to a building permit being issued; and / Qu'un permis d'accès soit obtenu avant la délivrance d'un permis de construction; et**
- (3) That a visual screen, consisting of either vegetation or an opaque fence, be erected between the parking area and the residential use located on the lot bearing PID 70544630; / Qu'une barrière visuelle (formée de végétation ou d'une clôture opaque) soit dressée entre le stationnement et l'usage résidentiel situé sur le lot portant le NID 70544630;**

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

## **9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None / aucune

## **10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held August 23, 2017 at 7:00 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu à 23 août 2017 à 19h.

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

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

---

H.J. (Harry) McInroy - Chairman