

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

April 25, 2018 at 7:00 pm • 25 avril 2018 à 19h
Moncton Lions Community Centre • Centre communautaire Moncton Lions
473, rue St. George Street

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/membres du comité presents:

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

Regrets:

Valmont Goguen	Committee Member/membre du comité
----------------	-----------------------------------

Public Present/membres du public présents:

Tyler Gillcash	Lorne Beers	Lorna Robinson
Wayne Robinson	Xavier Couture	Odelie Couture
Vera Bothé		

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 Valmont Goguen 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 Valmont Goguen 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 Randy Trenholm and seconded by Committee Member Linda Estabrooks to adopt tonight's Agenda as proposed. / Il est proposé par Randy Trenholm, 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

Adoption of the Minutes of the March 28, 2018 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 28 mars 2018.

It was moved by Committee Member Hilyard Rossiter and seconded by Committee Member Jennifer Jarvis to adopt the Minutes of the March 28, 2018 meeting as presented. / Proposé par Hilyard Rossiter (membre du Comité), appuyé par Jennifer Jarvis (membre du Comité) d'adopter le procès-verbal de la réunion du 28 mars 2018 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, TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULINGS OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES / DÉROGATIONS, APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATIONS DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON-CONFORMES

- a) Tyler Gillcash on behalf of Michael Stephenson, chemin Ammon Road (PID/NID 00943514), LSD/DSL Moncton – proposing a remnant lot with a facade of 20m instead of 54m required./ *Propose de créer un lot restant avec une façade de 20m de large au lieu des 54m requis* (File/Dossier #18-244) English/anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to create a remnant lot with a facade of 20 metres where a width of 54 metres is required. He explained that the tentative subdivision will consolidate 2 lots and a portion of a third leaving a flag lot to access the usable area of the remnant lot. / *Membre du personnel Jeff Boudreau a présenté la demande du requérant de créer un lot vestige avec une façade de 20 mètres où une largeur de 54 mètres est requise. Il a expliqué que la subdivision provisoire va consolider deux lots et une portion d'un troisième laissant un lot pavillon pour accéder à la zone utilisable du lot vestige.*

Using an aerial view, staff member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation and the proposed development of the site. He reported that there was a watershed protection area not identified on the previous subdivision plan which was not noticed until after the plan was registered. This resulted in only one lot being suitable for development. The current tentative plan will rectify the situation. / *À l'aide d'une vue aérienne, membre du personnel Jeff Boudreau a démontré la situation existante et le développement proposé du site. Il a communiqué qu'il existait une zone de protection de bassin versant non identifiée sur le plan de subdivision antérieure qui n'avait pas été détecté avant que le plan ne soit enregistré. Ceci a causé qu'un seul lot ne soit approprié pour le développement. Le plan provisoire actuel va rectifier la situation.*

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 had no concerns. Staff member Jeff Boudreau read the comments from Lyne LeBlanc, Regional Water Planning Officer, into the record. / *Le ministère de l'Environnement n'a pas de préoccupation. Membre du personnel Jeff Boudreau a lu les commentaires de Lyne LeBlanc, agente de planification régionale de l'eau, dans le dossier.*

An approved sight distance report has been provided. / *Un rapport d'approbation de portée de vue fut fourni.*

Staff were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. / *Le personnel était en accord que le critère utilisé pour évaluer une variante fut satisfaite.*

Notices were sent to property owners within 100 metres of the proposed property. A few calls were received seeking clarification of the process and the implications of the request. / *Des avis furent envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Quelques appels furent reçus demandant une clarification du processus et les implications de la demande.*

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.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy questioned if the applicant was present and would like to address the Committee. The applicant, Tyler Gillcash, indicated that he had no comments to add. / *H..J. (Harry) McInroy (président) souhaite savoir si le demandeur est présent et s'il souhaite s'adresser au comité. Le demandeur, Tyler Gillcash, a indiqué ne pas avoir de commentaire à ajouter.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Heather Keith that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance to reduce the required lot width from 54m to 20 m for remnant lot 00943514 as shown on the Tentative subdivision plan of Harold Stephenson subdivision. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que le Comité de révision de la planification Sud-Est APPROUVE la variance pour réduire la largeur du lot requis de 54m à 20m pour le restant du lot 00943514 tel que démontré sur le plan provisoire de subdivision de la subdivision Harold Stephenson.

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

- 1. A no build zone shall be shown on the face of the plan for the portion of the remnant lot with a width of less than 54m / Une zone de non-construction sera affichée sur le plan pour la portion du lot restant qui a une largeur de moins de 54 m.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Vera Bothé, chemin Weisner Road (PID/NID 70536875) LSD/DSL Moncton - Reduce the required lot width from 54m to 40m / Réduire la largeur d'un lot de 54m à 40m (File/Dossier #18-233) French/français**

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to vary the width of a lot from the required 54 metres to 40 metres. He explained that there are currently 2 dwellings on the property. The owner intends to subdivide the property in order to sell one of the dwellings and retain the other. / *Membre du personnel Jeff Boudreau a présenté la*

demande du requérant de varier la largeur d'un lot des 54 mètres nécessaires à 40 mètres. Il a expliqué qu'il y a présentement deux demeures sur la propriété. Le propriétaire a l'intention de subdiviser la propriété afin de vendre une des demeures et de garder l'autre.

Using an aerial view, staff member Jeff Boudreau indicated the location of the proposed property. He established the current situation with site photos and discussed the proposed subdivision plan. Both lots meet all other requirements for size and are capable of accommodating independent on site septic systems. / À l'aide d'une vue aérienne, membre du personnel Jeff Boudreau a indiqué l'emplacement de la propriété proposée. Il a établi la situation actuelle avec des photos du site et a discuté du plan de subdivision proposée. Les deux lots respectent toutes les autres exigences pour la grandeur et sont capables d'accueillir des systèmes septiques indépendants sur place.

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

NB Power has requested an easement as 2 dwellings will be serviced. / Énergie NB a demandé une détente puisque deux demeures seront servies.

An approved sight distance report has been provided. / Un rapport d'approbation de portée de vue fut fourni.

Staff were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. / Le personnel était en accord que le critère utilisé pour évaluer une variante fut satisfaite.

Notices were sent to property owners within 100 metres of the proposed property. No calls were received. / Des avis furent envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Aucun appel ne fut reçu.

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.

Chairman H.J. (Harry) McInroy questioned if the applicant was present and would like to address the Committee. The applicant, Vera Bothé, indicated that she had no comments to add. / H..J. (Harry) McInroy (président) souhaite savoir si le demandeur est présent et s'il souhaite s'adresser au comité. Le demandeur, Vera Bothé, a indiqué ne pas avoir de commentaire à ajouter.

Neighbouring property owner, Wayne Robinson, questioned the reason for this request. Staff member Jeff Boudreau responded that the subdivision would enable the owner to sell the dwellings separately. / Propriétaire immobilier avoisinant, Wayne Robinson, a questionné la raison de cette demande. Membre du personnel Jeff Boudreau a répondu que la subdivision permettrait au propriétaire de vendre les demeures séparément.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance to reduce the required lot with from 54m to 40m for remnant (PID 70536875) as shown on the Vera Maria Bothe subdivision plan dated February 26, 2018. / 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 Sud-Est APPROUVE la dérogation de réduire la largeur du lot requis de 54m à 40m pour le terrain (PID 70536875) tel que démontré sur le plan de subdivision Vera Maria Bothe daté du 26 février 2018.

Subject to the following condition; / 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. / une note sera placé a la surface du plan identifiant la portion d'accès du lot en tant que zone de non-construction.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / aucune

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

- a) Gilles Landry, 2293 chemin Acadie Rd., (PID/NID 70366554), Village of/de Cap-Pelé
– Rezoning from IL to CG to permit the sale of vehicles / Rezonage de la zone IL à CG afin de permettre la vente des véhicules (File/Dossier #18-208) English/anglais

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant to rezone from Light Industrial to General Commercial to permit the sale of cars, trailers, marine equipment, recreational vehicles and construction materials. He reported that business has decreased at the mill which is currently operating at this location and the applicant would like to diversify and sell cars in order to maximize the use of the property. / Membre du personnel Kirk Brewer a présenté la demande du requérant de rezoner d'Industrie légère à Commercial général afin de permettre la vente d'autos, de remorques, d'équipements marins, de véhicules de loisirs et de matériaux de construction. Il rapporte que les affaires ont diminuées à l'usine qui opère présentement à cet emplacement et le requérant aimerait diversifier et vendre des autos afin de maximiser l'usage de la propriété.

Staff member Kirk Brewer reminded the Committee that, at the February 28, 2018 PRAC meeting, the Committee had accepted a positive recommendation of this request as a text amendment. However, at the public hearing stage the Council determined that, in order to prevent the sale of vehicles in all Industrial zoned properties, they directed that the request should be treated as a site specific rezoning instead of a text amendment. / Membre du personnel Kirk Brewer a rappelé au Comité que, à la réunion du CRP du 28 février 2018, le Comité avait accepté une recommandation positive de cette demande en tant que modification au texte. Toutefois, lors du stade des audiences publiques, le Conseil a déterminé, afin de prévenir la vente de véhicules dans tous les propriétés zonées industrielles, que la demande devrait être traitée en tant que rezonage pour un endroit particulier au lieu d'une modification de texte.

Staff member Kirk Brewer reviewed the time line associated with the application process and discussed the relevant policies. He explained that these proposed uses are similar to the other uses permitted in the Light Industry zone and should not have a negative impact on the neighbouring properties. / Membre du personnel Kirk Brewer a révisé l'échéancier associé au processus d'application et a discuté des politiques pertinentes. Il a expliqué que les usages proposés sont similaires à d'autre usage permis dans la zone d'Industrie légère et qu'ils ne devraient pas avoir d'impact négatif sur les propriétés avoisinantes.

Staff member Kirk Brewer verified with aerial views and site photos, the current conditions of the proposed site. He pointed out that the property shared an access with two neighbouring properties and no vehicles or structures would be permitted to block the access. / Membre du personnel Kirk Brewer a vérifié, à l'aide de vue aérienne et de photos du site, la condition du site proposée. Il a indiqué que la propriété partage accès avec deux propriétés avoisinantes et aucun véhicule ou structure ne sera permis de bloquer l'accès.

Staff member Kirk Brewer read the staff recommendation into the record. / Kirk Brewer

(membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Chairman H.J. (Harry) McInroy questioned the reference to construction materials. Staff member Kirk Brewer responded that it referred more to the equipment related to construction than to construction materials such as lumber, shingles etc. Chairman H.J. (Harry) McInroy suggested that the language of the motion be altered to clarify the use. Condition c) of the proposed motion was amended to replace the word material with equipment. / *Président H.J. (Harry) McInroy a questionné la référence aux matériaux de construction. Membre du personnel Kirk Brewer a répondu qu'elle référait à l'équipement relié à la construction et non aux matériaux de construction comme le bois, les bardeaux, etc. Président H.J. (Harry) McInroy a suggéré que le langage de la motion devrait être modifié pour clarifier son emploi. La Condition c) de la motion proposée fut modifiée pour remplacer le terme matériel par équipement.*

Committee Member Jennifer Jarvis questioned if the applicant resided in one of the adjacent properties. Staff member Kirk Brewer responded that he did not. / *Membre du Comité Jennifer Jarvis a questionné si le requérant vivait dans une des propriétés avoisinantes. Membre du personnel Kirk Brewer a répondu que ce n'était pas le cas.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if signage was permitted under condition b. Staff member Kirk Brewer responded that it was considered a structure and would therefore be restricted. / *Membre du Comité Edgar LeBlanc a questionné si des panneaux étaient permis en vertu de la condition b. Membre du personnel Kirk Brewer a répondu que c'était considéré une structure, donc elle serait restreinte.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that Cap-Pelé municipal council adopt Amending By-law A-005-19Z to rezone the property bearing PID 70366554 to the General Commercial zone with the following conditions: / *Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil municipal de Cap-Pelé d'adopter l'Arrêté A-005-19Z pour rezoner la propriété portant le NID 70366554 à une zone Commerce générale avec les conditions suivantes:*

- a) that the commercial use be limited to the sale of cars, trailers, marine equipment, recreational vehicles and construction equipment; / *que l'usage commercial soit limité à la vente d'autos, de remorques, d'équipements marins, de véhicules de plaisance et d'équipement de constructions;***
- b) that no building or structure shall be placed in such a way as to restrict access to the adjacent properties bearing PIDs 70611181 and 70366547; / *qu'aucune édifice ou structure peut être placée de façon à restreindre l'accès aux propriétés avoisinantes portant le NID 70611181 et 70366547;***
- c) that any lighting associated with the commercial operation be directed in a way as to divert the light away from streets, adjacent lots and buildings; and/ *que toute lumière associée à l'opération commerciale soit dirigée de façon à ce qu'elle pointe au loin des rues, ainsi que des lots et bâtiments avoisinants; et***
- d) that notwithstanding Section 39.1(2), council accepts a reduced commercial entry width of 6m to reflect existing property conditions. / *Que nonobstant l'article 39.1(2), le conseil accepte une entrée commerciale réduite de 6 mètres afin de refléter les conditions existantes de la propriété.***

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- a) Guy Leblanc, chemin Memramcook East/est Road (PID/NID 70233069, 00922260), Village of/de Memramcook – Rezoning from RR to DR to permit a repair garage for farm equipment / *Rezoner de la zone RR à la zone DR pour accommoder un garage de réparation des machines de la ferme (File / Dossier #18-154) French/français*

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to rezone from Rural Residential to Resource Development to allow the construction of a 4,800 square foot building for the repair of farm equipment. The applicant owns adjacent properties that are zoned resource development and would like to situate the building in an area that would not affect the land used for agriculture. / *Membre du personnel Josh Adams a présenté la demande du requérant de rezoner de Résidentiel rural à Ressource de développement pour permettre la construction d'un édifice de 4 800 pieds carrés pour la réparation de matériel agricole. Le requérant possède des propriétés avoisinantes qui sont zoné Ressource de développement et voudrait placer l'édifice dans une zone qui n'aurait pas d'effet sur les terres utilisées pour l'agriculture.*

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.*

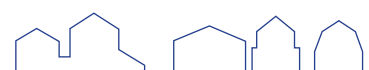
Staff member Josh Adams pointed out the site location using an aerial view and the zoning map. He explained that the proposed location of the structure is on the property line and the applicant will need to consolidate the 3 lots prior to a building permit being issued. He pointed out that the existing dwelling is currently being used for farm employees. He reported that the equipment will be stored within the building and, as the repairs are performed inside the building, there will be limited noise pollution. / *Membre du personnel Josh Adams a démontré l'emplacement du site à l'aide de vue aérienne et d'un plan de zonage. Il a expliqué que l'emplacement proposé de l'édifice est sur la limite de propriété et que le requérant va devoir consolider les trois lots avant de recevoir un permis de construction. Il a indiqué que les demeures existantes sont présentement utilisées pour les employés agricoles. Il a signalé que l'équipement sera entreposé dans l'édifice et, alors que les réparations sont faites dans l'édifice, la pollution du son sera limitée.*

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

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 Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Memramcook Village Council to approve the request by Guy LeBlanc to rezone the properties bearing the PIDs 70233069 et 00922260, located on Memramcook-East street, from a RR zone: residential rural to a RD zone: resource development to enable the construction of a building for the repairing of agricultural machinery as per municipal By-Law 38-4Z, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le comité de révision de la planification Sud-Est RECOMMANDE au conseil du village de Memramcook d'approuver la demande de rezonage de Guy Leblanc pour rezoner les terrains portant les NIDs 70233069 et 00922260, situés sur le chemin Memramcook-est, de la zone RR : résidentielle rurale à la zone DR : développement des ressources afin de permettre un bâtiment pour la réparation des machines de la ferme telle que l'arrêté municipal 38-4Z, sous réserve des conditions suivantes :*

- a) that the properties bearing the PIDs 70233069, 00922260 and 00909770 be



consolidated before a building permit is issued. / *Que les propriétés ayant les NIDs 70233069, 00922260 et 00909770 soient consolidés avant qu'un permis de construction soit émis.*

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 May 9, 2018 at 7:00 pm / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 9 mai 2018 à 19h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 7:45 pm. / Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 19h45.

H.J. (Harry) McInroy - Chairman