

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

July 11, 2018 at 7:00 pm • 11 juillet 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
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
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals/Gestionnaire d'approbation des lotissements
Phil Robichaud	Development Officer/Agent d'aménagement
Tracey McDonald	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Translator /traductrice

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

Denise Bourque	Pierre Bourque	Sylvio LeBlanc
Joe Lafford	Rachel LeBlanc	Frances LeBlanc
Marianne LeBlanc		

**Absent:**

Jennifer Jarvis	Committee Member/membre du comité
-----------------	-----------------------------------

**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 all members were present. Committee Member Jennifer Jarvis has relocated and will be resigning from the Committee. / La séance est ouverte à 19h par H.J. (Harry) McInroy (président). Il a déclaré pour le compte rendu que 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**

Adoption of the Minutes of the June 27, 2018 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 27 juin 2018.

**It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the June 27, 2018 meeting as presented. / Proposé par Heather Keith (membre du Comité), appuyé par Valmont Goguen (membre du Comité) d'adopter le procès-verbal de la réunion du 27 juin 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) JN Lafford Realty, rue Main Street (PID/NID 00972182), Town of / Ville de Sackville – Variance to the maximum front yard setback in the Downtown Business District from 4m to 8.8 m. / Dérogation au retrait maximum de la cour avant dans le quartier des affaires du centre-ville de 4 mètres à 8,8 mètres (File /Dossier #18-888) English / anglais

Staff member Lori Bickford presented the request to vary the maximum setback of a building from 25' to 23' at its closest point and 29' at its furthest point and to vary the location of a public building access. She pointed out that the Committee had recently dealt with a rezoning application of this location where they made a positive recommendation. / Membre du personnel Lori Bickford a présenté la demande pour varier le retrait maximal d'un bâtiment de 25' à 23' à son point le plus près et 29' à son point le plus loin et de varier l'emplacement de l'accès à un bâtiment public. Elle a indiqué que le Comité avait récemment traité une application de rezonage à cet emplacement où ils ont fait une recommandation positive.

Staff member Lori Bickford reviewed the related policies and regulations and pointed out the site on a zoning map and aerial view. Using site photos and the proposed site plan, staff demonstrated the existing and proposed situation. She explained that this location of street frontage does not conform to the traditional pedestrian oriented downtown streetscape but is consistent with the existing streetscape. She indicated the setbacks of the church located on the other side of the street. / Membre du personnel Lori Bickford a révisé les politiques et règlements connexes et a montré le site sur un plan de zonage et une vue aérienne. À l'aide de photos du site et d'un plan du site proposé, le personnel a démontré la situation existante et celle proposée. Elle a expliqué que cet emplacement de façade de rue n'est pas conforme au paysage de rue traditionnel visant les piétons, mais est

conforme au paysage de rue existant. Elle a indiqué les retraits de l'église située de l'autre côté de la rue.

Within the Downtown Business District the street front of the ground floor must be a use other than residential. Staff member Lori Bickford reported that the proposed building will use underground parking for this purpose with the public entrance being on the parking lot side of the building facing York Street. She explained that the lack of sidewalks, orientation of the building and the use on the street front reduced the need for a public entrance on Main Street. / *Au sein du Quartier commercial du centre-ville, la façade de rue du rez-de-chaussée doit être une utilisation autre que résidentielle. Membre du personnel Lori Bickford a rapporté que le bâtiment proposé utilisera un stationnement sous terrain comme utilisation avec l'entrée publique étant du côté du stationnement du bâtiment faisant face à la rue York. Elle a expliqué que le manque de trottoir, l'orientation du bâtiment et l'utilisation de la façade de rue réduit le besoin d'une entrée publique sur la rue Main.*

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

The CAO, Fire Chief, Manager of Corporate Projects and the Town Engineer support the proposed request. / *Le CA, le chef des pompiers, le directeur des projets entrepreneuriaux et l'ingénieur municipal appuient la demande proposée.*

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

Notices were sent to property owners within 60 metres of the proposed property. No comments were received. / *Des avis furent envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.*

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.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy questioned if the applicant was present and would like to address the Committee. The applicant, Joe Lafford, expressed that the variance would contribute to the aesthetics of the building and the landscape of the property. / *H..J. (Harry) McInroy (président) souhaite savoir si le demandeur est présent et s'il souhaite s'adresser au comité. Le requérant Joe Lafford, a exprimé que la variance contribuerait à l'esthétique du bâtiment et au paysage de la propriété.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there would be a Phase 4 at this location. Staff member Lori Bickford confirmed that there would not. / *Membre du Comité Edgar LeBlanc a demandé si une Phase 4 aura lieu à cet emplacement. Membre du personnel Lori Bickford a confirmé que non.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the adjacent pond would be affected. Staff member Lori Bickford responded that the applicant has obtained a provisional permit for wetland and watercourse alteration. / *Membre du Comité Edgar LeBlanc a demandé si l'étang avoisinant serait affecté. Membre du personnel Lori Bickford a répondu que le requérant a obtenu un permis provisoire de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the removal of the retaining wall on the site plan and the required parking spaces. The applicant, Joe Lafford, explained that this was a silt fence, an engineered control structure for siltation. Staff member Lori Bickford

indicated that this plan combined the requirement for a storm management plan with the site plan. She added that the parking indicated, including the underground parking, met the requirements of the By law. / *Membre du Comité Edgard LeBlanc a questionné l'enlèvement du mur de soutènement sur le plan du site et les espaces de stationnement requis. Le requérant, Joe Lafford, a expliqué que ceci était une barrière anti-érosion, une structure de contrôle conçu pour l'envasement. Membre du personnel Lori Bickford a indiqué que le plan combinait les exigences pour un plan de récupération des eaux pluvieuses avec le plan du site. Elle a ajoutée que le stationnement indiqué, incluant le stationnement sous-terrain, rencontrait les exigences de l'Arrêté.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the request by JN Lafford Realty Ltd to vary the maximum front yard setback requirement of the property located on Main Street and known as PID 00972182, from 4 m to 7.1 m at the buildings closest point and 8.8 m at its furthest point from the front property line, and that no public entrance is needed on the Main Street frontage, be APPROVED. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la demande de JN Lafford Ltd de modifier l'exigence du retrait maximal du terrain avant de la propriété située sur la rue Main, connue en tant que NID 00972182, de 4 m à 7,1 m au point le plus près et 8,8 m au point le plus loin de la ligne de propriété à l'avant et qu'aucune entrée publique est nécessaire sur la façade de la rue Main, soit APPROUVÉE.**

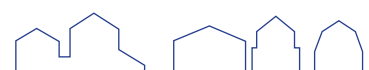
**MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- b) Sylvio Leblanc on behalf of Pierre Bourque, 67 WD Fougère, (PID/NID 70638838 ) LSD/DSL Shediac Bridge - Shediac River - Temporary permit to allow the construction of a two unit dwelling while the existing dwelling on the lot is being used. / Permis temporaire pour permettre la construction d'une habitation bifamiliale pendant que l'habitation unifamiliale existante sur le lot soit utilisée. (File/Dossier #18-829) French/français

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant for a temporary use permit to allow an existing dwelling to remain on the property while a new 2 family dwelling is constructed. He reviewed the regulations and explained that the Beaubassin West Rural Plan states that only one dwelling is permitted on a property. / *Membre du personnel Phil Robichaud a présenté la demande du requérant pour un permis d'utilisation temporaire afin de permettre à un logement existant de rester sur une propriété alors qu'un nouveau logement pour deux familles est construit. Il a révisé les règlements et a expliqué que le Plan rural de Beaubassin Ouest indique qu'un seul logement est permis sur une propriété.*

Staff member Phil Robichaud indicated on the aerial view and site plan the proposed location. The applicant is aware that the duration of the permit is one year and has indicated that the existing dwelling will be demolished once construction is complete. Staff member Phil Robichaud stated that, in staff's opinion, this was a reasonable request. / *Membre du personnel Phil Robichaud a indiqué sur une vue aérienne et un plan du site l'emplacement proposé. Le requérant est conscient que la durée du permis est d'un an et a indiqué que le logement existant sera démoli une fois la construction complétée. Membre du personnel Phil Robichaud a déclaré que, selon le personnel, ceci est une demande raisonnable.*

Notices were sent to property owners within 100 metres of the proposed property. No comments were received. / *Des avis furent envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. On n'a pas obtenu de commentaire.*



Staff member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / *Phil Robichaud (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, Sylvio LeBlanc, 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, Sylvio LeBlanc, ne pas avoir de commentaire à ajouter.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Heather Keith that the request for a Temporary Use approval by Sylvio Leblanc to temporarily permit a single family dwelling and two unit dwelling on a lot for the property located at 67 WD Fougère, LSD of Shediac Bridge-River and known as PID 70638838 be APPROVED for one year from the date of this approval because it is reasonable. / *Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que la demande d'approbation d'un usage temporaire présentée par Sylvio Leblanc afin de permettre une habitation unifamiliale et une habitation bifamiliale de façon temporaire sur un lot pour la propriété située au 67 WD Fougère, DSL de Shediac Bridge-River (NID 70638838) soit APPROUVÉE pour une période maximale d'un an après la date d'approbation parce qu'elle est raisonnable.***

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

- c) Camrose Sand and Gravel, Route 925 (PID/NID 961359) 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 #18-924) English/anglais*

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to set terms and conditions for the excavation of a pit. He informed the Committee that the applicant has already received approval from the Department of Environment for blasting on this site. / *Membre du personnel Jeff Boudreau a présenté la demande du requérant d'établir des modalités pour l'excavation d'une carrière. Il a informé le Comité que le requérant a déjà reçu l'approbation du ministère de l'Environnement pour le dynamitage sur ce site.*

Staff member Jeff Boudreau demonstrated on the aerial view the proposed site and surrounding uses. He reviewed the relevant policies, regulations and best practices for the operation of a pit. Staff pointed out that the applicant has exceeded the required setbacks, proposing a 30 metre boundary setback where only 10 metres is required and a 60 metres buffer from the watercourse instead of 30 metres. / *Membre du personnel Jeff Boudreau a démontré sur une vue aérienne le site proposé et les utilisations avoisinantes. Il a révisé les politiques, règlements et meilleures pratiques pertinentes pour l'opération d'une carrière. Le personnel a indiqué que le requérant a dépassé les retraits exigés, proposant une limite de 30 mètres de retrait où seulement 10 mètres est nécessaire et un tampon de 60 mètres du cours d'eau au lieu de 30 mètres.*

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

Notices were sent to property owners within 60 metres of the proposed property. No comments were received. / *Des avis furent envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 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.*

Neighbouring property owner, Maryanne LeBlanc expressed her concerns regarding noise, dust, increased truck traffic and hours of operation. Staff member Jeff Boudreau responded that a dust controlled environment will be a condition imposed on the pit. He explained that hours of operation and noise were outside of our control. At present, the village of Memramcook does not have a noise by law but it is within their control to adopt one. He read Section 8.2(6) which lists the standards that an extraction site must comply with and explained that, once approved, inspections of the site will be conducted. / *Propriétaire du terrain avoisinant, Maryanne LeBlanc a exprimé ses préoccupations concernant le bruit, la poussière, l'augmentation de circulation de camion et les heures d'opérations. Membre du personnel Jeff Boudreau a répondu qu'un environnement où la poussière est contrôlée sera une condition imposée sur la carrière. Il a expliqué que les heures d'opération et le bruit étaient en dehors de notre contrôle. À l'heure actuelle, la Ville de Memramcook n'a pas d'Arrêté sur le bruit, mais il en est de leur pouvoir d'en faire l'adoption. Il a lu l'Article 8.2(6) qui liste les normes pour lesquelles un site d'extraction doit se conformer et a expliqué que, une fois approuvé, des inspections du site auront lieu.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the best practices for a pit were similar to that of Beaubassin East. Staff member Jeff Boudreau confirmed that they were. / *Membre du Comité Edgard LeBlanc a demandé si les meilleures pratiques pour la carrière sont similaires à celle de Beaubassin Est. Membre du personnel Jeff Boudreau a confirmé que oui.*

Committee Member Randy Trenholm questioned what recourse did neighbouring owners have if the dust persists. Staff member Jeff Boudreau responded that the SERSC would issue a stop work order. / *Membre du Comité Randy Trenholm a demandé à quels sont les recours des propriétaires avoisinants si la poussière persiste. Membre du personnel Jeff Boudreau a répondu que la CSRSE émettrait un ordre de cessation des travaux.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned how often inspections were conducted. Staff member Jeff Boudreau responded that the site would be inspected prior to the permit be released and upon the yearly renewal. He reminded the Committee that a pit was a permitted use and the purpose of this application was to set the terms and conditions. / *Membre du Comité Edgard LeBlanc a demandé quelle était la fréquence des inspections. Membre du personnel Jeff Boudreau a répondu que le site serait inspecté avant l'émission du permis et pour chaque renouvellement annuel. Il a rappelé au Comité que la carrière était une utilisation permise et que le but de l'application était de mettre en place les modalités.*

**It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the master plan and rehabilitation plan for the operation of the pit located on PID 00961359, Village of Memramcook, Westmorland County, BE APPROVED subject to the following conditions: / Il est proposé par, Randy Trenholm, 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 d'un site d'extraction situé sur NID 00961359, 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 sont respectées;**
- 2) The 1.3:1 coefficient of restoration is respected; / Le coefficient de remise en état de 1.3:1 est respecté;**
- 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 plan rural de Memramcook est installé à chaque entrée avant le début des travaux;**

**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**

None / aucune

**9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None / aucune

**10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held July 25, 2018 at 7:00 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 25 juillet 2018 à 19h.

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

**It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 7:40 pm. /  
Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 19h40.**

---

H.J. (Harry) McInroy - Chairman