

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

May 27, 2020 at 7:00 pm • 27 mai 2020 à 19h  
Webinar • Webinaire

# MINUTESprocès-verbal

---

**Committee Members Present/membres du comité presents:**

H.J. (Harry) McInroy	Chairman/président
Alexandre Clermont	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:**

Josh Adams	Planner/urbaniste
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
James Bornemann	Technical support / soutien technique
Yolande Chaisson	Translator /traductrice

**Regrets:**

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

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

Brian Kent	Mark Pluta	Nicolas Field
Shelby Filed	Edward McGrath	1-506-869-0845

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

The meeting was called to order at 7:08 pm by Chairman H.J. (Harry) McInroy. He stated for the record that committee member Stanley Dixon was absent. / La séance est ouverte à 19h8 par H.J. (Harry) McInroy (président). Il déclaré pour le compte rendu que le membre du Comité, Stanley Dixon, était absent.

Chairman H.J. (Harry) McInroy stated that the Southeast Regional Service Commission continues to provide, to the greatest extent possible during interruptions due to COVID-19, planning and development services. The Commission is following the recommendations of the public health authorities, while recognizing construction as an essential service. Due to the need to proceed with

certain meetings of the Planning Review Committee and the Regional Service Commission Council, until further notice, the Committee and Council will proceed with virtual meetings. These meetings will allow Council and Committee members to communicate orally with each other and to hear each other speak. In addition, these meetings will allow the public to hear the members speaking. The right to submit comments under the Community Planning Act will be respected during virtual meetings. Decisions and recommendations made in virtual meetings will have the same force and effect as if they had been made in a face-to-face meeting. / Le président H.J. (Harry) McInroy a déclaré que la Commission de services régionaux sud-est continue d'assurer, dans toute la mesure du possible pendant l'interruption des activités en raison de la COVID-19, les services d'aménagement et d'urbanisme. La Commission suit les recommandations des autorités de la santé publique, tout en reconnaissant la construction comme un service essentiel. Vu la nécessité de procéder avec certaines réunions du Comité de révision de la planification et du Conseil de la Commission de services régionaux, jusqu'à avis contraire, le Comité et le Conseil procéderont avec des réunions en mode virtuel. Ces réunions permettront aux membres du Conseil et du Comité de communiquer oralement entre eux et de s'entendre parler. De plus, ces réunions permettront au public d'entendre les membres qui prennent la parole. Le droit de présenter des observations en vertu de la Loi sur l'urbanisme sera respecté en mode virtuel. Les décisions et recommandations prises lors des réunions virtuelles auront la même force et le même effet que si ces décisions avaient été prises lors d'une réunion en personne.

## **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 Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, 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 April 22, 2020 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 avril 2020.

**It was moved by Committee Member Hilyard Rossiter and seconded by Committee Member Linda Estabrooks to adopt the Minutes of the April 22, 2020 meeting as presented. / Il est proposé par Hilyard Rossiter (membre du Comité), appuyé par Linda Estabrooks (membre du Comité) d'adopter le procès-verbal de la réunion du 22 avril 2020 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) Jared Beaumont, 38 rue Braemar Street (PID / NID 70119185) Village of / de Salisbury - To reduce the front yard setback for an accessory building from 12 meters to 6.7 meters (22 feet) / Pour réduire la marge de retraite pour un bâtiment accessoire de 12 mètres à 6,7 mètres (22 pieds). (File / Dossier #20-532) English / Anglais

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to reduce the front yard setback for an accessory building on a corner lot from 12 meters to 6.7 meters. He explained that, although the lot is nearly a perfect square, the slightly shorter side along Dundee Drive is considered the front yard as defined by the Salisbury Zoning By law. However, the driveway is off Braemar Street. / Josh Adams (membre du personnel) présente la demande du demandeur visant à réduire le retrait de la cour avant pour l'installation d'un bâtiment annexe sur un lot d'angle de 12 mètres à 6,7 mètres. Il explique que bien que le lot soit déjà en forme de carré presque parfait, le côté un peu plus court situé le long de la promenade Dundee est considéré comme étant la cour avant, tel que défini par l'arrêté de zonage de Salisbury. Toutefois, la montée se trouve sur la rue Braemar.

Using an aerial view and a site plan, staff member Josh Adams established the proposed situation. He reviewed the applicable policies and regulations and explained the definitions of a front and flankage yard. The proposed accessory building can meet all other requirements of the zoning by law. / À l'aide d'une vue aérienne et d'un plan du site, Josh Adams (membre du personnel) démontre la situation proposée. Il passe en revue les politiques et les règlements applicables, et il explique les définitions d'une cour avant et d'une cour de flanc. Le bâtiment annexe proposé respecte toutes les autres exigences de l'arrêté de zonage.

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

The Salisbury Municipal staff had no comments. / Le personnel municipal de Salisbury n'a aucun commentaire.

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 were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. Staff member Josh Adams read the staff recommendation into the record. / Le personnel est d'avis que les critères utilisés afin d'évaluer une dérogation ont été respectés. 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 Linda Estabrooks that the application by Jared Beaumont for the property at 38 Braemar Street, bearing PID 70119185 in the Town of Salisbury for a variance to reduce the front yard setback from 12 meters to 6.7 meters for an accessory building be APPROVED because the request is reasonable and in the intent of the zoning bylaw and municipal plan. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que la demande soumise par Jared Beaumont liée à la propriété portant le NID 70119185 de la Ville de Salisbury en vue d'obtenir une dérogation visant à réduire le retrait de la cour avant de 12 mètres à 6,7 mètres pour un bâtiment annexe soit APPROUVÉ, car la demande est raisonnable et conforme aux objectifs de l'arrêté de zonage et du plan municipal.**

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

- b) Mark Pluta, 31 chemin Reeder Road (PID / NID 70331921), Village of / de Salisbury – Variance to increase the maximum area from 84 square metres to 92 square metres (988 square feet) and to increase the maximum height from 4.6m to 5.5m (18 feet) of an accessory building / Dérogation pour augmenter la superficie de 84m<sup>2</sup> à 92m<sup>2</sup> (988 pi<sup>2</sup>) et augmenter la hauteur maximale de 4.6m à 5.5m (18pieds) pour un bâtiment accessoire. (File / Dossier #20-568) English / Anglais

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to increase the maximum area and height of an accessory building for personal storage. / Jeff Boudreau (membre du

personnel) présente la demande du demandeur visant à augmenter la superficie et la hauteur maximales d'un bâtiment annexe à titre d'entreposage personnel.

Staff member Jeff Boudreau reviewed the related policies and regulations and pointed out on an aerial view and site photos the proposed site. He indicated that the additional height is due to the width of the building in relation to the pitch of the roof. The roof pitch of the proposed accessory building matches the pitch of the existing house. / Jeff Boudreau (membre du personnel) passe en revue les politiques et les règlements connexes, et il montre le site proposé sur une vue aérienne et des photos du site. Il mentionne que la hauteur supplémentaire est attribuable à la largeur du bâtiment par rapport à la pente du toit. La pente du toit du bâtiment annexe proposé correspond à la pente du toit de la maison existante.

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

The Village of Salisbury Manager of Public Works had no concerns providing the new structure can meet all required setbacks. Staff confirmed that it can. / Le directeur des travaux publics du Village de Salisbury n'a aucun commentaire, à condition que la nouvelle structure respecte tous les retraits requis. Le personnel confirme qu'elle peut les respecter.

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 were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. Staff member Jeff Boudreau read the staff recommendation into the record. / Le personnel est d'avis que les critères utilisés afin d'évaluer une dérogation ont été respectés. Jeff Boudreau (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the draft Zoning By law should be a consideration. Staff member Jeff Boudreau responded that he referenced it merely to show the direction the Village of Salisbury intended to move toward. Staff member Lori Bickford added that it is only a draft as the public hearing has not yet taken place. / Edgar LeBlanc (membre du comité) souhaite savoir s'il faut tenir compte de l'arrêté de zonage provisoire. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'il a seulement mentionné cet arrêté pour montrer l'orientation future prévue du Village de Salisbury. Lori Bickford (membre du personnel) ajoute qu'il s'agit seulement d'un document provisoire, car l'audience publique n'a pas encore eu lieu.

#### MOTION 1

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the application by Mark Pluta for the property at 31 Reeder Rd, bearing PID 70331921 in the Town of Salisbury for a variance to increase the maximum area of an accessory building from 84 sqm to 92 sqm (988 ft<sup>2</sup>) be APPROVED because the request is reasonable and follow the intent of the zoning bylaw and municipal plan. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la demande soumise par Mark Pluta concernant la propriété située au 31, chemin Reeder (NID 70331921), dans la Ville de Salisbury, pour une dérogation visant à augmenter la superficie maximale d'un bâtiment annexe de 84 mètres carrés à 92 mètres carrés (988 pieds carrés) soit APPROUVÉE, car les demandes sont jugées raisonnables et elles respectent les objectifs de l'arrêté de zonage ainsi que du plan municipal.**

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

Neighbouring property owner, Ryan Van der Mann, questioned if the proposed accessory building would be used for personal or commercial purposes. Staff member Jeff Boudreau responded

that it would be for personal use only. / Ryan Van der Mann (propriétaire voisin) demande si le bâtiment annexe proposé sera utilisé à des fins personnels ou à des fins commerciales. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'il s'agit uniquement d'un usage personnel.

#### MOTION 2

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the application by Mark Pluta for the property at 31 Reeder Rd, bearing PID 70331921 in the Town of Salisbury for a variance to increase the maximum height of an accessory building from 4.6m to 5.5m (18 feet) be APPROVED because the request is reasonable and follow the intent of the zoning bylaw and municipal plan. / Il est proposé par, Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la demande soumise par Mark Pluta concernant la propriété située au 31, chemin Reeder (NID 70331921), dans la Ville de Salisbury, pour une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment annexe de 4,6 mètres à 5,5 mètres (18 pieds) soit APPROUVÉE, car les demandes sont jugées raisonnables et elles respectent les objectifs de l'arrêté de zonage ainsi que du plan municipal.**

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

- c) Marlene Louise McGrath, 33 chemin Crossman Hills Road, (PID / NID 70191119), LSD / DSL de Moncton – Variance to reduce the required lot width of a remnant lot from 54m to 24m / Dérogation pour réduire la largeur d'un restant de lot de 54m à 24m. (File / Dossier #20-271) English / Anglais

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant to create a lot with a frontage of 24 m where 54 m is required by the Provincial Subdivision Regulation for an unserviced lot. / Membre du personnel Phil Robichaud a présenté la demande du requérant de créer un lot avec une façade de 24m où 54m est requis par le Règlement provincial sur la subdivision pour un lot non desservie.

Using site photos and the proposed site plan, staff member Phil Robichaud established the current situation. He pointed out that the subdivision would create 3 lots with one lot encompassing the existing dwelling. A second lot would be created for building purposes leaving a 40 acres remnant flag lot. The remnant lot has several options for future development and the 24 m width could potentially become a future road. He reviewed the applicable policies and regulations. / À l'aide de photos du site et du plan du site proposé, Phil Robichaud (membre du personnel) établit la situation actuelle. Il indique que le lotissement entraînerait la création de trois lots, dont un lot qui comprend le puits existant. Un deuxième lot sera créé aux fins d'installation du bâtiment, et cela laissera un lot restant en forme de drapeau de 40 acres. Le lot restant dispose de plusieurs options de développement futur, et sa largeur de 24 mètres pourrait devenir un chemin futur. Il passe en revue les politiques et les règlements applicables.

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

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

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 were in agreement that the criteria used to evaluate a variance had been satisfied. Staff member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / Le personnel est d'avis que les critères utilisés afin d'évaluer une dérogation ont été respectés. Phil Robichaud (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Neighbouring property owner, Brian Kent, questioned if the narrow access area could be a building lot. Staff member Phil Robichaud responded that a note will be placed on the plan stated that the 24 m portion will be a no build zone. / *Brian Kent (propriétaire voisin) souhaite savoir si la voie d'accès étroite peut être un lot à bâtir. Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'on ajoutera une remarque au plan indiquant que la parcelle de 24 mètres sera une zone non constructible.*

**It was moved by Committee Member Hilyard Rossiter and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the request by Marlene Louise McGrath for a variance to reduce the remnant lot width to 24 meters of the plan titled Marlene Louise McGrath Subdivision prepared Daigle Surveys with the job number 14817, located on 33 Crossman Hills Road in the LSD of Moncton and known as PID 70191119 be APPROVED because the 24 meters portion does respect DTI standards for new accesses and the subdivision plan does not compromise future development of the property. / Il est proposé par, Hilyard Rossiter, membre du comité, et appuyé par Alexandre Clermont, membre du comité, que la demande de Marlene Louise McGrath pour une dérogation afin de réduire la largeur du lot reliquat à 24 mètres du plan intitulé Marlene Louise McGrath Subdivision préparé Daigle Surveys avec le numéro de travail 14817, situé au 33 Crossman Hills Road dans le DSL de Moncton et connu sous le NID 70191119 soit APPROUVÉ parce que la portion de 24 mètres respecte les normes de DTI pour les nouveaux accès et que le plan de lotissement ne compromet pas le développement futur de la propriété.**

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

- d) *Charles Leblanc, 2261 Route 115 Irishtown, (PID / NID 70517842), LSD / DSL de Moncton – Temporary use to permit a second building containing a residential dwelling unit on a lot for a period of up to one year. / usage temporaire pour permettre un deuxième bâtiment contenant un usage résidentiel sur un lot pour une période maximale de un an. (File / Dossier #20-508) English / Anglais*

Staff member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a temporary permit to allow a second dwelling unit on one property for a period of one year. The applicant intends to construct a new dwelling but would like to continue living in the existing dwelling during the construction period. Once the new dwelling is completed, the applicant will remove the existing structure from the property. / *Jeff Boudreau (membre du personnel) présente la demande du demandeur visant à obtenir un permis temporaire pour une deuxième unité de logement sur une propriété pendant une période maximale d'un an. Le demandeur prévoit construire un nouveau logement, mais il souhaite continuer à habiter dans le logement existant au cours de la période de construction. Une fois le nouveau logement terminé, le demandeur retirera la structure existante de la propriété.*

Staff member Jeff Boudreau established with aerial views and a site plan the proposed location. He reviewed the applicable policies and regulations. In 2013 the proposed property underwent a rezoning which limited the use of the property to light industrial and a single unit dwelling. / *À l'aide de vues aériennes et d'un plan du site, Jeff Boudreau (membre du personnel) montre l'emplacement proposé. Il passe en revue les politiques et les règlements applicables. En 2013, la propriété proposée a fait l'objet d'un rezonage qui a limité l'usage de la propriété à un usage industriel léger ainsi qu'à une seule unité de logement.*

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 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 are in agreement that this use can be considered temporary. Staff member Jeff Boudreau



read the staff recommendation into the record. / Le personnel convient que cet usage peut être considéré comme étant temporaire. Jeff Boudreau (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the building was to be removed or demolished. Staff member Jeff Boudreau responded that either was acceptable. The condition of the temporary use is that, at the end of the one year period, only one dwelling can be on the property. / Edgar LeBlanc (membre du comité) demande si le bâtiment sera retiré de la propriété ou démoli. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que les deux options sont acceptables. Selon la condition de l'usage temporaire, seul un logement peut se trouver sur la propriété après la période temporaire d'un an.

**It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Heather Keith that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the request, by Charles Leblanc for the property at 2261 Rt 115, bearing PID 70517842, for a temporary permit to construct a second residential dwelling on a lot for a period not exceeding one year. / Il est proposé par, Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande soumise par Charles Leblanc concernant la propriété située au 2261, Route 115 (NID 70517842) afin d'obtenir un permis temporaire pour construire un deuxième logement résidentiel sur un lot pendant une période maximale d'un an.**

**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) Maritime Cold Storage Ltd., 4987 Route 15 (PID / NID 00841817, 00814368, 00848960, 00849810) Beaubassin East Rural Community / Communauté rurale de Beaubassin-est - Repeal and replace bylaws 07-1D and 07-1G and rezone properties from Rural Residential to Industrial to accommodate the expansion of an existing warehouse / Abroger et remplacer les arrêtés 07-1D et 07-1G et rezoner les propriétés de résidentielle rurale à industrielle afin d'accueillir l'agrandissement d'un entrepôt existant (File / Dossier #20-368) English / Anglais

Staff member Josh Adams presented the request of the applicant to repeal and replace Bylaw 07-1D and 07-1G and rezone the remainder of PID 70655220 from RR: Rural Residential to I: Industrial in order to accommodate the expansion of an existing frozen food warehouse. He reported that, since the request was received, the properties have been consolidated into one PID. / Josh Adams (membre du personnel) présente la demande du demandeur visant à abroger et à remplacer les arrêtés 07-1D et 07-1G, et à rezoner le reste de la propriété portant le NID 70655220 de la zone résidentielle rurale (RR) à la zone industrielle (I) en vue de permettre l'agrandissement d'un entrepôt existant de produits congelés. Il indique que les propriétés en été fusionnées en un seul NID depuis la réception de la demande.

Staff member Josh Adams reviewed the timeline associated with the application process and provided the background for the request. The site was subject to 2 rezonings in the past and therefore the conditions on the site are controlled by two different zoning by laws. Staff explained that repealing and replacing the previous by laws will allow the entire site to be treated collectively. He discussed the relevant policies and regulations and pointed out the proposed location using an aerial view, zoning map and site photos. / Josh Adams (membre du personnel) examine l'échéancier du processus de demande, et il fournit des renseignements généraux sur la

demande. Le site a déjà fait l'objet de deux rezonages; par conséquent, les conditions liées au site sont contrôlées par deux différents arrêtés de zonage. Le personnel explique que l'abrogation et le remplacement des arrêtés précédents permettront de traiter le site au complet de façon conjointe. Il explique les politiques et les règlements pertinents. À l'aide d'une vue aérienne, d'une carte de zonage et de photos du site, il montre l'emplacement proposé.

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

The Department of Transportation and Infrastructure has granted an access permit on Cormier Road. The previously used access on Route 15 will be blocked. / Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a accordé un permis d'accès sur le chemin Cormier. L'accès sur la Route 15 qu'on utilisait auparavant sera bloqué.

The Department of Environment has determined that an EIA may not be required providing flow meters be installed to monitor daily water usage. / Le ministère de l'Environnement a déterminé qu'une EIE ne sera peut-être pas requise, à condition que des débitmètres soient installés afin de surveiller l'utilisation quotidienne d'eau.

A Wetland and Watercourse Alteration permit is not required as there is no wetland or watercourse on or near the parcel. / Un permis de modification de cours d'eau et de terres humides n'est pas requis, car il n'y a aucun cours d'eau ni aucune terre humide sur le terrain ou à proximité du terrain.

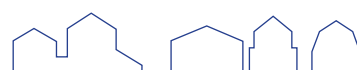
Staff were in agreement that the request is considered reasonable. Staff member Josh Adams read the staff recommendation into the record. / Le personnel convient que cette demande est raisonnable. Josh Adams (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Committee Member Randy Trenholm expressed his concerns that Cormier Road was narrower and an access off Route 15 would be a better alternative. Staff member Josh Adams responded that the access was determined by the Department of Transportation. / Randy Trenholm (membre du comité) fait part de son inquiétude : le chemin Cormier est plus étroit, et une voie d'accès sur la Route 15 constituerait une meilleure solution. Josh Adams (membre du personnel) répond que la voie d'accès a été déterminée par le ministère des Transports.

Committee Member Alexandre Clermont questioned setback restrictions for combustible materials. Staff member Josh Adams responded that those issues will be considered during the building permit review phase. Staff member Lori Bickford suggested that a condition of the rezoning be worded as an extra flag to the building inspector. / Alexandre Clermont (membre du comité) souhaite savoir quelles sont les limites en matière de retrait pour les produits combustibles. Josh Adams (membre du personnel) répond qu'on tiendra compte de ces questions au cours de la phase d'examen du permis de construction. Lori Bickford (membre du personnel) propose qu'on formule une condition pour le rezonage afin d'attirer l'attention de l'inspecteur en bâtiments.

Committee Member Edgar LeBlanc expressed concern that there was no specific data concerning water consumption. Staff member Josh Adams responded that the Department of Environment will require Maritime Cold Storage to install flow meters and restriction valves. / Edgar LeBlanc (membre du comité) craint qu'il n'y ait pas de données précises liées à la consommation d'eau. Josh Adams (membre du personnel) répond que le ministère de l'Environnement demandera à Maritime Cold Storage d'installer des débitmètres et des soupapes de restriction.

Committee Members Edgar LeBlanc and Valmont Goguen expressed their concerns that an access off Route 15 would be safer than Cormier Road. Staff member Josh Adams reiterated that the point of access is not the decision of the SERSC staff or this committee. / Edgar LeBlanc et Valmont Goguen (membres du comité) estiment qu'une voie d'accès sur la Route 15 serait



plus sécuritaire qu'une voie d'accès sur le chemin Cormier. Josh Adams (membre du personnel) répète que la décision concernant la voie d'accès ne relève pas du personnel de la CSRSE ou du présent comité.

**It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to Beaubassin-East Council to approve Bylaw 09-1VV for the application submitted by Maritime Cold Storage for the property located at 4987 Route 15 and bearing PID 70655220 in Beaubassin East to repeal and replace bylaws 07-1D and 07-1G and rezone the remainder of the property from Rural Residential to Industrial in order to accommodate the expansion of an existing warehouse, subject to the following conditions: / Il est proposé par, Heather Keith, membre du comité, et appuyé par Alexandre Clermont, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Beaubassin-est d'approuver l'arrêté 09-1VV de la demande soumise par Maritime Cold Storage pour la propriété située au 4987, Route 15 (NID 70655220), à Beaubassin-est, en vue d'abroger et de remplacer les arrêtés 07-1D et 07-1G et rezoner le reste de la propriété portant le NID 70655220 de la zone résidentielle rurale à la zone industrielle en vue de permettre l'agrandissement d'un entrepôt existant, sous réserve des conditions suivantes :**

- a) That if an environmental impact assessment is required, a copy of the certificate of determination be provided prior to the issuance of a building permit / *Que si une étude d'impact sur l'environnement est exigée, une copie du certificat de détermination soit fournie avant l'émission d'un permis de construction*
- b) That a copy of an access permit for the site be provided prior to a building permit being issued; / *Qu'une copie du permis d'accès soit fournie avant l'émission d'un permis d'accès;*
- c) That notwithstanding sections 10.5(3) and 10.6(1) of the Beaubassin-est Rural Plan, Council accepts the building position as shown on the site plan, with a rear yard setback of 3.5 meters and a lot occupancy of 36.3%, provided that it meets all requirements related to combustible materials and limiting distances; / *Que nonobstant les paragraphes 10.5(3) et 10.6(1) du plan rural de Beaubassin-est, le Conseil accepte l'emplacement du bâtiment comme indiqué sur le plan de site, avec une retraite de la cour arrière de 3,5 mètres et un coefficient d'occupation du sol de 36,3%, à condition qu'il réponde à toutes les exigences relatives aux matériaux combustibles et aux distances de limites.*
- d) That the cooling equipment be located inside the building to reduce noise; / *Que l'équipement nécessaire à la ventilation du congélateur soit placé à l'intérieur du bâtiment de façon d'atténuer le bruit;*
- e) That no outdoor storage be permitted on the property; / *Que l'entreposage à l'extérieur n'est pas permis sur la propriété;*
- f) That no dangerous or toxic material be stored on the property; and / *Qu'aucune matière toxique ou dangereuse n'y soit entreposée;*
- g) That vehicles equipped with a refrigeration unit be used for delivery only, and not as additional storage space. / *Que les véhicules munis d'un appareil de réfrigération soient utilisés pour la livraison seulement, et non comme une source de réfrigération supplémentaire.*

**MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / Pour - 6

(Chair H.J. (Harry) McInroy, Alexandre Clermont, Linda Estabrooks,  
Heather Keith, Hilyard Rossiter, Randy Trenholm)

Nays / Contre - 2

(Edgar LeBlanc, Valmont Goguen)

- b) André Boudreau, Skull Island Holdings Inc. Route 133 (PID / NID 00861435, 01068246 & 01068501) Beaubassin East Rural Community / Communauté rurale de Beaubassin-est - Rezoning to Medium Density Residential Zone (RM) / Rezoning à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM) (File / Dossier # 19-1924) French / français

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant to rezone a section of property to Medium Density Residential zone for the purpose of building two, six unit, multi family dwellings. The townhouse style units would be one storey with attached garages. / *Phil Robichaud (membre du personnel) présente la demande du demandeur visant à rezoner une section d'une propriété à la zone résidentielle à densité moyenne afin de permettre la construction de deux logements multifamiliaux de six unités. Les unités de type maisons en rangées seraient dotées d'un étage et de garages attenants.*

Staff member Phil Robichaud reviewed the timeline associated with the application process and discussed the relevant policies and regulations. He indicated, with the use of an aerial view, zoning map and site photos, the proposed location. / *Phil Robichaud (membre du personnel) examine l'échéancier du processus de demande, et il aborde les politiques et les règlements pertinents. À l'aide d'une vue aérienne, d'une carte de zonage et de photos du site, il indique l'emplacement proposé.*

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

The Department of Environment would only require a water quantity study if the applicant decides to continue building a subdivision in order to develop more properties. / *Le ministère de l'Environnement a seulement besoin d'une étude sur la quantité de l'eau si le demandeur décide de poursuivre la construction d'un lotissement en vue d'aménager d'autres propriétés.*

There may be a watercourse along the eastern side of the property. The applicant will be required to have the property evaluated and delineate the edge of any wetland. / *Un cours d'eau peut se situer le long du côté est de la propriété. Le demandeur devra faire évaluer la propriété et délimiter le bord de tout cours d'eau repéré.*

The Department of Transportation will require an access permit for the change of use and will provide further feedback once the subdivision plan has been submitted. / *Le ministère des Transports demande un permis d'accès pour le changement d'usage, et il fournira d'autres commentaires une fois le plan de lotissement soumis.*

The Greater Shediac Sewerage Commission had no concerns. / *La Commission des égouts Shediac et banlieues n'a aucune préoccupation.*

The Fire Chief had no comments. / *Le chef du service d'incendie n'a aucun commentaire.*

The staff of the Beaubassin Rural Community had no comments. / *Le personnel de la Communauté rurale de Beaubassin n'a aucun commentaire.*

Staff were in agreement that the request is considered reasonable. Staff member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / *Le personnel convient que cette demande est raisonnable. Phil Robichaud (membre du personnel) lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked for clarification as to whether the access points were public roads or driveways. Staff member Phil Robichaud responded that they were considered driveways to an existing lot. The proposed layout reserves enough width to develop a public street in the future, but the applicant does not need to develop streets at this time to build the multi-family dwellings.

*/ H.J. (Harry) McInroy (président) souhaite obtenir des précisions concernant les voies d'accès : est-ce qu'il s'agit de chemins publics ou de montées? Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'elles sont considérées comme étant des montées menant à un lot existant. L'aménagement proposé réserve une largeur assez grande pour développer une rue publique à l'avenir, mais le demandeur n'a pas besoin de développer des rues à l'heure actuelle pour construire les logements multifamiliaux.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the reference to the April 20, 2020 public hearing. Staff member Phil Robichaud confirmed that the public hearing had been canceled due to Covid 19 restrictions. A tentative date has been set for June 23, 2020. */ Edgar LeBlanc (membre du comité) souhaite savoir pourquoi on fait référence à l'audience publique du 20 avril 2020. Phil Robichaud (membre du personnel) confirme que l'audience publique a été annulée en raison des restrictions liées à la Covid 19. Une date tentative a été fixée au 23 juin 2020.*

Committee Member Edgar LeBlanc suggested that when this location was undergoing a rezoning for a campground there were concerns from neighbouring properties that the water supply would be affected. He questioned if an EIA would be necessary. Staff member Phil Robichaud responded that an EIA would only be triggered if the applicant were to construct a new road and subdivide the property to create new lots. Committee Member Edgar LeBlanc questioned if there was a way to monitor the water quantity. Staff responded that with a large number of units, the Department of Environment is consulted. They have calculations that can estimate how much water is used based on the total number of bedrooms. In general, up to 14 units would not trigger an EIA. */ Edgar LeBlanc (membre du comité) indique que lorsque cet emplacement a fait l'objet d'un rezonage pour un terrain de camping, les propriétés voisines craignaient que cela ait une incidence sur l'approvisionnement en eau. Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'une EIE sera seulement nécessaire si le demandeur construit un nouveau chemin et divise la propriété afin de créer de nouveaux lots. Edgar LeBlanc (membre du comité) souhaite savoir s'il est possible de surveiller la quantité d'eau utilisée. Le personnel répond que dans une situation où il y a un grand nombre d'unités, on consulte le ministère de l'Environnement. Le ministère a des formules de calcul visant à estimer la quantité d'eau utilisée en fonction du nombre total de chambres à coucher. En général, des logements de 14 unités ou moins n'engendrent pas d'EIE.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the purpose of the existing structure behind the proposed unit. Staff member Phil Robichaud responded that it was a garage for person use and could not be converted to a dwelling unit without the benefit of an application. */ Edgar LeBlanc (membre du comité) demande pour quelle raison on laisse la structure existante derrière l'unité proposée. Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'il s'agit d'un garage à titre d'usage personnel, et qu'il ne peut pas être converti en unité de logement sans soumettre une demande.*

Committee Member Edgar LeBlanc indicated that the wetland located to the rear of the property was from a pit that was active for some time in the mid 1940s and questioned if it would impact this application. Staff member Phil Robichaud responded that the request at this time involves the first 365 m of the property. The wetlands referenced are 800 m from the road and is, therefore, outside the scope of this application. */ Edgar LeBlanc (membre du comité) indique que la terre humide située à l'arrière de la propriété découle d'une carrière qui était exploitée dans les années 1940, et il souhaite savoir si cela aura une incidence sur la présente demande. Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'à l'heure actuelle, la demande porte sur les premiers 365 mètres de la propriété. La terre humide susmentionné se trouve à 800 mètres du chemin; par conséquent, elle ne fait pas partie de la portée de la demande.*

Committee Member Edgar LeBlanc expressed that the speed, although posted at 70km/h, is often exceeded and poses a safety risk. Having 2 additional access driveways would be a concern. Staff member Phil Robichaud responded that an approved sight distance report was a condition of the rezoning. */ Edgar LeBlanc (membre du comité) souligne que les conducteurs dépassent souvent la vitesse de 70 km/heure à cet endroit et que cela pose des risques à la sécurité.*

*L'ajout de deux autres montées pourrait être préoccupant. Phil Robichaud (membre du personnel) répond qu'un rapport approuvé lié à la distance de visibilité représente une condition du rezonage.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned why two by laws are being proposed. Staff member Phil Robichaud explained that having 2 by laws allowed for different conditions for the two developments if necessary. / *Edgar LeBlanc (membre du comité) souhaite savoir pourquoi on propose deux arrêtés. Phil Robichaud (membre du personnel) explique que l'établissement de deux arrêtés permet différentes conditions pour les deux développement (au besoin).*

Committee Member Alexandre Clermont questioned the difference between this situation and the general guidelines that are applied for an access off a road. Although it is one property, multiple people will be accessing these units. The condition is the same even though the wording is different. Chairman H.J. (Harry) McInroy had the same concerns. Staff member Phil Robichaud explained that, if the applicant wanted to build an apartment building, the driveway would be the same. He recognized that it is misleading since each unit has its own driveway. He added that staff limited the zoning to what DTI typically allows for a maximum on a dead end. Committee Member Alexandre Clermont indicated that it is less about the distance and more about the potential number of vehicles. This is not considered a road because, technically, the units are not considered properties, yet we would normally limit how many we would allow off of a road from a private road. Staff member Jeff Boudreau responded that the Act states that the sight lines to verify whether it is a safe location for a driveway are different for a single family dwelling and public street standards. In terms of public safety and the volume of vehicles, all that is taken into consideration when DTI reviews the sight lines for the access permit to the lot. / *Alexandre Clermont (membre du comité) demande quelle est la différence entre cette situation et les lignes directrices générales qui s'appliquent à une voie d'accès sur un chemin. Bien qu'il s'agisse d'une propriété, plusieurs personnes auront accès aux unités. Même si la formulation de la condition est différente, elle demeure la même condition. H.J. (Harry) McInroy (président) a les mêmes préoccupations. Phil Robichaud (membre du personnel) explique que si le demandeur souhaite construire un immeuble de logements, la montée est la même. Il reconnaît que cette formulation peut induire en erreur, car chaque unité a sa propre montée. Il ajoute que le personnel a limité le zonage aux éléments maximaux habituellement permis par le MTI dans un cul-de-sac. Alexandre Clermont (membre du comité) indique qu'on se préoccupe moins de la distance, mais plus du nombre possible de véhicules. Cet accès n'est pas considéré comme étant un chemin, car les unités ne sont pas officiellement considérées comme étant des propriétés. Néanmoins, on limite habituellement le nombre de logements permis sur un chemin donnant sur un chemin privé. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond qu'en vertu de la loi, les lignes de visibilité confirmant s'il s'agit d'un emplacement sécuritaire pour l'installation d'une montée sont différentes dans le cas d'un logement unifamilial et des rue publique. En ce qui a trait à la sécurité publique et au volume de véhicules, le MTI prend tous ces éléments en considération lorsqu'il examine les lignes de visibilité d'un permis d'accès lié au lot.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the road along the eastern edge of the property and whether it was the access road for the pit. Staff member Jeff Boudreau responded that the access is part of the property owned by the applicant and will not affect this development request. / *Edgar LeBlanc (membre du comité) mentionne le chemin le long du côté est de la propriété; il souhaite savoir s'il s'agit d'une voie d'accès pour la carrière. Jeff Boudreau (membre du personnel) répond que la voie d'accès fait partie de la propriété du demandeur et que cela n'a pas d'incidence sur la présente demande développement.*

**19-1924 for PID / pour NID 00861435**

**It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Council of the Beaubassin-East Rural Community to adopt by-law 09-TT to rezone to the Medium Density Residential Zone (MR) the property located on Route 133 bearing the PID 00861435 subject to the following conditions: / Il est proposé par, Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé**

*par Alexandre Clermont, membre du comité, que le Comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-Est d'adopter l'arrêté 09-TT afin de rezoner la propriété située sur la Route 133 portant le NID 00861435 à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité avec les conditions suivantes:*

1. The applicant must submit a delineation report by a wetland consultant for the purposes of the census and delimitation of wetlands. That delimitation must be reviewed by the Department of Environment and Local Governments before a building and development permit is issued for a new main building. / *Le requérant doit soumettre un rapport de délimitation par un consultant en terres humides aux fins du recensement et de la délimitation des terres humides et que cette délimitation doit être examinée par le Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
2. An access permit approved by the Department of Transportation and Infrastructure must be received for the change of use before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un permis d'accès approuvé par le Ministère de Transport et Infrastructure doit être reçu pour le changement d'usage avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
3. A visibility distance inspection report by a land surveyor or qualified engineer must be submitted before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un rapport d'inspection de la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
4. Approval by the fire chief for the location plan for new multi-family dwellings must be received before a building and development permit is issued for a new main building. / *Une approbation du Chef Pompier pour le plan de localisation pour de nouvelles habitations multifamiliales doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*

**MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / Pour - 6

(Alexandre Clermont, Linda Estabrooks, Valmont Goguen,  
Heather Keith, Hilyard Rossiter, Randy Trenholm)

Nays / Contre - 2

(Chair H.J. (Harry) McInroy, Edgar LeBlanc)

**20-223 for PID / pour NID 01068501 and / et 01068246**

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Heather Keith that the Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Council of the Beaubassin-East Rural Community to adopt by-law 09-UU to rezone to the Medium Density Residential Zone (MR) the property located on Route 133 bearing the PID 01068501 et 01068246 subject to the following conditions: / *Il est proposé par, Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que le Comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-Est d'adopter l'arrêté 09-UU afin de rezoner la propriété située sur la Route 133 portant le NID 01068501 et 01068246 à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité avec les conditions suivantes:*

1. The applicant must submit a delineation report by a wetland consultant for the purposes of the census and delimitation of wetlands. That delimitation must be reviewed by the Department of Environment and Local Governments before a building and development permit is issued for a new main building. / *Le requérant doit soumettre un rapport de délimitation par un consultant en terres humides aux fins du recensement et de la délimitation des terres humides et que cette délimitation doit être examinée par le Ministère de l'Environnement*

*et Gouvernements locaux avant qu'un permis de construction et d'aménagement sois émis pour un nouveau bâtiment principal.*

2. An access permit approved by the Department of Transportation and Infrastructure must be received for the change of use before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un permis d'accès approuvé par le Ministère de Transport et Infrastructure doit être reçu pour le changement d'usage avant qu'un permis de construction et d'aménagement sois émis pour un nouveau bâtiment principal.*
3. A visibility distance inspection report by a land surveyor or qualified engineer must be submitted before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un rapport d'inspection de la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement sois émis pour un nouveau bâtiment principal.*
4. Approval by the fire chief for the location plan for new multi-family dwellings must be received before a building and development permit is issued for a new main building. / *Une approbation du Chef Pompier pour le plan de localisation pour de nouvelles habitations multifamiliales doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement sois émis pour un nouveau bâtiment principal.*

**MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / Pour - 6

(Alexandre Clermont, Linda Estabrooks, Valmont Goguen,  
Heather Keith, Hilyard Rossiter, Randy Trenholm)

Nays / Contre - 2

(Chair H.J. (Harry) McInroy, Edgar LeBlanc)

**9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None / aucune

**10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held June 24, 2020 at 7:00 pm / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu à 24 juin 2020 à 19h.*

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

**It was moved by Committee Member Alexandre Clermont to adjourn the meeting at 9:16 pm. /  
Il est proposé par Alexandre Clermont, membre du comité, de lever la séance à 21h 16.**

---

H.J. (Harry) McInroy - Chairman