



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

June 23, 2021 at 7:00 pm • 23 juin 2021 à 19 h
Webinar • Webinaire

MINUTES procès-verbal

Committee Members Present/membres du comité présent :

Edgar LeBlanc	Committee Member/membre du comité
Hilyard Rossiter	Committee Member/membre du comité
H. J. (Harry) McInroy	Chairman/président
Linda Estabrooks	Committee Member/membre du comité
Randy Trenholm	Committee Member/membre du comité
Stanley Dixon	Committee Member/membre du comité
Valmont Goguen	Committee Member / membre du comité
Heather Keith	Committee Member/ membre du comité

Staff Present/Membres du personnel présents :

Chloë Berezowski	Planner/urbaniste
Dylan Geldart	Development Officer / Agent d'aménagement
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals/Gestionnaire d'approbation des lotissements
Lori Bickford	Planner/urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / Interprète

Regrets/Absences :

Alexandre Clermont	Committee Member/membre du comité
--------------------	-----------------------------------

Public Present/membres du public présents :

Ben Ammar	Michele Dionne
Paul Crawford	Paulette Dionne

Brittany Fram
Byron Fram
Preston Fram
Remi Gallant

Steve Levesque
Jessica Melanson
Norbert Melanson
Darlene Smith

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 Alexandre Clermont was absent. */La séance est ouverte à 19 h par H.J (Harry) McInroy (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Alexandre Clermont, membre du comité.*

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 déclare que la Commission de services régionaux du 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 en étant un service essentiel. En raison de la nécessité de tenir certaines réunions du Comité de révision de la planification et du Conseil de la Commission de services régionaux, jusqu'à l'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 Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt tonight's Agenda as presented. */Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel que présenté.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the May 26, 2021, meeting. /Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 mai 2021.

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Heather Keith to adopt the Minutes of the May 26,2021 meeting as presented. /Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 mai 2021 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) Michele Dionne, 2965 Route 115 (PID/NID 70360003), LSD/DSL de Moncton — Variance to increase the maximum size of an accessory building (garage) from 100 square meters to 230 square meters / *Dérogation pour augmenter la grosseur maximale d'un bâtiment accessoire (garage) de 100 mètres carrés à 230 mètres carrés (File/Dossier #21-1113) English / Anglais*

Staff member Chloë Berezowski presented the request of the applicant to increase the maximum size of an accessory building (garage) from 100 square meters to 230 square meters. The proposed garage would have the dimensions of 40 meters by 62 meters with the mini home at the front of the property. The current zoning of the property is multiple-unit residential (R2) at the front of the property. The rear of the property is zoned Agriculture (A). / *Chloë Berezowski, membre du personnel, présente la demande de la requérante pour augmenter la grosseur maximale d'un bâtiment accessoire (garage) de 100 mètres carrés à 230 mètres carrés. Le garage proposé mesure 40 mètres sur 62 mètres avec une maison mobile en avant de la propriété. Le présent zonage de la propriété est Habitation à logements multiples (R2) en avant de la propriété. En arrière, la propriété est dans la zone Agriculture (A).*

Staff member Chloë Berezowski demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. She reviewed the applicable policies and regulations. The site photos demonstrated where the proposed garage would be located. The applicant was advised to either decrease the size, move the building to the rear portion of the property or to make a variance application. However, upon further review, it was noted that there is an NB Power utility easement running through the zoning change. The applicant was advised to call NB Power to build a driveway over the easement or to make the application for a variance. / *Chloë Berezowski montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Elle examine les politiques et règlements applicables. Les photos du site montrent l'emplacement du garage proposé. La requérante a été conseillée soit de réduire la taille, de déplacer le bâtiment en arrière de la propriété, ou de faire une demande de dérogation. Cependant, après une étude plus poussée, il a été trouvé qu'il existe une servitude d'utilité d'Énergie NB qui passe à travers le changement de zonage. La requérante a été conseillée d'appeler Énergie NB pour voir s'il est possible de faire une cour par-dessus de la servitude, ou de faire la demande de dérogation.*

Staff member Chloë Berezowski noted the intent of the accessory building is to store large flatbed trailer and commercial trucks as the applicant is a truck driver and would sometimes need to leave loads overnight. For security reasons, the applicant requested that the garage be placed on the side of

the dwelling. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, constate que l'intention du bâtiment accessoire est pour l'entreposage des remorques à plateau et des camions utilitaires, car la requérante est camionneuse et va parfois avoir besoin de laisser les charges durant la nuit. Pour des raisons de sécurité, la requérante demande que le garage soit placé à côté du logement.*

A public notice was sent out on June 9, 2021, to property owners within 100 meters of the proposed property. A phone call was received in support of the request and there were no issues with the proposed development. / *Un avis public a été envoyé le 9 juin 2021 aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Un appel a été reçu qui soutenait la demande et il n'avait aucune préoccupation avec le bâtiment proposé.*

Staff agreed that the request is considered reasonable and desirable for the development of the property. Chloë Berezowski read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et souhaitable pour le développement de la propriété. Chloë Berezowski, 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 wished to address the committee. The applicant, Michele Dionne, stated that she is looking to build the garage for security purposes on the front portion of the property if possible. / *H. J. (Harry) McInroy, président, souhaite savoir si la requérante est présente et souhaite s'adresser au comité. Michele Dionne, la requérante, énonce qu'elle souhaite bâtir le garage sur la partie avant de la propriété, si possible.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the request for a variance by Michele Dionne for increasing the maximum accessory building size from 100 square meters to 230 square meters for the property located at 2965 Route 115 in Irishtown in the LSD of Moncton and known as PID 70360003 be APPROVED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee because the request is desirable for the development and will have minimal impact on the surrounding area. / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la demande pour une dérogation par Michele Dionne pour augmenter la grosseur maximale d'un bâtiment accessoire de 100 mètres carrés à 230 mètres carrés pour la propriété située à 2965 Route 115 à Irishtown dans le DSL de Moncton et connu sous le NID 70360003 soit APPROUVÉ par le Comité de révision et ajustement de la planification du Sud-Est, car la demande est souhaitable pour le développement et aura une incidence minimale sur la région voisine.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Preston Fram, on behalf of / au nom de Fram Estates Inc., 2814 Route 490 (PID/NID 70064951), LSD/DSL de Moncton — Temporary use to permit a wedding and event venue / *Usage temporaire pour permettre un lieu de mariage et d'événement (File/Dossier #21-1215) English / Anglais*

Staff member Chloë Berezowski presented the request for a temporary use to permit a wedding and event venue. The event venue, The Grand Ivory is located at 269 meters from the road and allows for parking. The venue can hold up to 200 people. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, présente la demande pour un usage temporaire pour permettre un lieu de mariage et d'événement. Le lieu d'événement, The Grand Ivory, est situé à 269 mètres de la rue et permet les places de stationnement. Le lieu d'événement à une capacité de 200 personnes.*

Staff member Chloë Berezowski demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. She reviewed the existing polices and regulations. She noted that there were a couple of signs to direct traffic. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Elle examine les politiques et règlements existants. Elle indique qu'il existe quelques panneaux de signalisation pour diriger la circulation.*

Staff member Chloë Berezowski noted that staff received a complaint about the business and an infraction was confirmed. In the current zoning, a wedding venue is not allowed. The applicant would have to go through a rezoning process. The process of rezoning is lengthy and so the applicant requested a temporary use permit because the current season is peak season. The venue was

originally a personal use structure. / *Chloë Berezowski énonce que le personnel a reçu une plainte au sujet de l'entreprise et une infraction a été confirmée. Dans le présent zonage, un lieu d'événement de mariage n'est pas permis. Le processus du rezonage est long, alors le requérant a fait une demande pour un permis d'usage temporaire parce qu'à l'heure actuelle, c'est sa saison de pointe. Le lieu d'événement était originalement une structure d'usage personnel.*

Staff member Chloë Berezowski stated that staff discussed the impact of development and cost to ensure it meets commercial requirements. It has been noted that the brunt of the cost has already been invested. Engineer drawings and architectural drawings were received. The Department of Environment and the Fire Marshall were consulted. Staff member Chloë Berezowski noted that under the current draft of the Westmorland-Albert Rural Plan (WARP) a community hall would be allowed to operate. The wedding venue would have a similar impact as a community hall, which is permitted in the Agricultural Zone. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, énonce que le personnel a discuté les incidences du développement et les coûts pour assurer qu'il satisfait les exigences commerciales. Il a été noté que la plupart des coûts ont été déjà investis. Les schémas des ingénieurs et des architectes ont été reçus. Le ministère d'Environnement et le prévôt des incendies ont été consultés. Chloë Berezowski, membre du personnel, indique que sous le présent brouillon du plan rural de Westmorland-Albert (WARP), un centre communautaire sera permis. Le lieu d'événement aura une incidence semblable à un centre communautaire, qui est une utilisation permise dans la zone Agriculture.*

Public notices were sent to neighbouring properties on June 9, 2021, within 100 meters of the proposed property. Two letters and one phone call were received. One letter was in support of the business and hopes to see more businesses in the area. The second letter was in conjunction with the phone call received, and it expressed issues with the noise from the property and trucks going to and from the property. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers le 9 juin 2021, à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Deux lettres et un appel ont été reçus. Une lettre était en soutien de l'entreprise et espère voir plus d'entreprises dans la région. La deuxième lettre était en conjonction avec l'appel reçu, et ce dernier a exprimé ses préoccupations avec le bruit et l'aller-retour des camions sur la propriété.*

Staff agreed that the request is considered reasonable and subject to conditions. Staff member Chloë Berezowski read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et sujette aux modalités et conditions. Chloë Berezowski, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy, questioned if the applicant was present and wished to address the members of the committee. The applicant, Preston Fram, noted that his house is the closest to the wedding venue and he never noticed any noise problems. He additionally noted that the Fire Marshall has already visited the venue, and fire alarms are in place. He is still waiting for an architect and an engineer to start the rezoning process. He has had no issues from the Department of Transportation and Infrastructure. / *H. J. (Harry) McInroy, président, souhaite savoir si le requérant est présent et s'il veut s'adresser aux membres du comité. Le requérant, Preston Fram, indique que sa maison est la plus proche au lieu d'événement et il n'a jamais eu de problèmes de bruit. Il souligne également que le prévôt d'incendies a déjà visité le lieu d'événement, ainsi que les alarmes à feu ont été mises. Il attend toujours pour un architecte et un ingénieur pour amorcer le processus de rezonage. Il n'a eu aucun problème du ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Preston Fram, on behalf of Fram Estates Inc, for the property at 2814 Route 490 in the LSD of Moncton, bearing PID 70064951, for a temporary permit to operate a wedding and event venue subject to the following conditions: /Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande faite par Preston Fram au nom de Fram Estates Inc. pour la propriété située à 2814 Route 490 dans le DSL de Moncton, connu sous

le NID 70064951, pour un permis temporaire pour la gestion d'un lieu d'événement et mariage sujet aux conditions suivantes :

1. That the use cease operation no later than June 22, 2022, or upon the date a determination on the rezoning is issued by the Minister of Local Government / Que la fin de l'usage soit au plus tard le 22 juin 2022, ou la date de la détermination sur le rezonage émit par le ministère de Gouvernements locaux.

2. Prior to operation, a building permit shall be obtained / Avant la gestion de l'entreprise, un permis de construction sera obtenu.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Hub Surveys, Route 132 (PID / NID 00872333) LSD/DSL de Scoudouc — Variance to reduce the width of a lot on a tentative subdivision plan from 54+ meters to 24.17 meters / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot sur un plan de lotissement provisoire de 54+ mètres à 24,17 mètres. (File/Dossier #21-1221) English / Anglais*

Staff member Dylan Geldart presented the variance to reduce the width of a lot on a tentative subdivision plan from 54+ meters to 24.17 meters. The current zoning of the property is residential (R) and rural area (RA). The applicant wishes to subdivide the lot to accommodate the existing single-unit dwelling. He noted that the frontage allotted to the remnant lot on the property will trigger the need for a variance. Each lot fronts a publicly maintained road. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande de dérogation pour réduire la largeur d'un lot sur un plan de lotissement provisoire de 54+ mètres à 24,17 mètres. Le présent zonage est résidentiel (R) et rural (RU). Le requérant souhaite lotir le lot pour accommoder le logement à une habitation existant. Il indique que la façade allouée au lot restant sur la propriété nécessitera le besoin d'une dérogation. Chaque lot est en avant d'une rue publique entretenue.*

Staff member Dylan Geldart explained that lot 21-1 meets all setbacks on the rear, front, and side of the lot. It also has an existing septic field far enough from property lines that will not be affecting the property. The remnant lot has 23 acres in area, and it is used for its intended purpose. A private well and septic system will be placed in the future. The access to the property will measure 24.17 meters and will be upgraded in the future. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que le lot 21-1 satisfait tous les retraits arrière, avant et à côté du lot. Le lot contient également un champ d'épuration loin assez des limites de la propriété. Le lot restant a 23 acres de superficie et il est utilisé pour l'intention prévue. Un puits privé et un système d'égout seront placés dans l'avenir. L'accès à la propriété mesura 24,17 mètres et mettra à jour dans l'avenir.*

Staff member Dylan Geldart continued to explain that a site distance report was conducted as per the Department of Transportation safety standards. / *Dylan Geldart, membre du personnel, continue d'expliquer qu'un rapport de distance du site a été mené selon les normes de sécurité du ministère des Transports.*

Public notices were sent to neighbouring properties in a 100-meter radius on June 9, 2021. Four general inquiry phone calls were received. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres le 9 juin 2021. Quatre appels de demande générale ont été reçus.*

Staff were in agreement that the request is considered reasonable and is in the general intent of the rural plan. Staff member Dylan Geldart read the staff recommendation into the record. / *Le personnel*

est d'avis que la demande est raisonnable et suit l'intention du plan rural. Dylan Geldart, 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 wished to address the members of the committee. The applicant, Remi Gallant, was present at the meeting. He had no comments. / *H. J. (Harry) McInroy, président, demande au requérant s'il est présent et s'il souhaite s'adresser au comité. Remi Gallant, le requérant, est présent. Il n'a aucun commentaire.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance requested by Hub Surveys to reduce the required width of a remnant lot from 54 meters to 24.17 meters as shown on the Gallant Subdivision Plan (attached hereto) for the property located on Route 132 and known as PID 00872333, subject to the following condition: / *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 APPROUVE la dérogation proposée par Hub Surveys pour réduire la largeur d'un lot restant de 54 mètres à 24,17 mètres comme montré sur le plan de lotissement Gallant (ci-joint) pour la propriété située sur la Route 132 et connue sous le NID 00872333, sujet à la condition suivante :*

-The portion of the lot having less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / *La portion du lot ayant moins de 54 mètres sera identifiée comme zone de « non-construction »*

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Paul Wayne Crawford, 1410 Route 955 (PID / NID 00837021) LSD Botsford/DSL de Botsford — Variance to reduce the required lot width from 54m to 15.572m. / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54 m à 15,572 m (File/Dossier #21-1119) English/Anglais*

Staff member Lori Bickford presented the application for a variance to reduce the required lot width from 54 meters to 15.572 meters. She noted that the lot width would have to be set at 15.406 meters, a measurement taken from the setback according to the Provincial Subdivision Regulation. The applicant wishes to reduce the width on one of the lots, 21-1, for residential purposes. The lot will meet and exceed the lot area requirements at the portion where the land widens out. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente la demande pour une dérogation de réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 15,572 mètres. Elle indique que la largeur du lot doit être 15,406 mètres, une mesure prise du retrait selon le Règlement provincial sur le lotissement. Le requérant souhaite réduire la largeur d'un des deux lots, 21-1, pour des fins résidentielles. Le lot satisfera et dépassera les exigences de la superficie du lot vers la portion qui s'élargisse.*

Staff member Lori Bickford reviewed the site photos, aerial view, and rural plan. She explained that in 1994, two variances created 2 separate lots that are deficient in width. She noted that as a result, there is currently an undevelopable corner in the form of a triangle, 21-A. This piece of property adds no value to the other properties and is unusable for development purposes. The applicant proposed to reconfigure the property lines. / *Lori Bickford, membre du personnel, examine les photos du site, une vue aérienne et le plan rural. Elle explique qu'en 1994, deux dérogations ont fait deux lots individuels qui ne sont pas la largeur requise. Elle indique qu'il existe présentement un coin qui ne peut pas être développé en forme de triangle, 21-A. Le triangle n'ajoute aucune valeur aux autres propriétés et il n'est pas utilisable pour les fins de développement. Le requérant propose de reconfigurer les limites de propriété.*

Staff member Lori Bickford stated that a surveyor confirmed that sight distances are adequate and lot size is sufficient for an onsite septic system. The request was discussed internally amongst staff. / *Lori Bickford, membre du personnel énonce qu'un arpenteur a confirmé que les distances du site et la taille du lot sont appropriés pour un système septique sur place. La demande a été discutée à l'interne.*

Public notices were sent to landowners within 100 meters of the subject property. One phone call was received asking for further clarification on the notice. Staff member Lori Bickford informed the caller of the right to submit written comments or to attend the meeting. There was no indication of their opinion on the subject. / *Les avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Un appel a été reçu qui sollicitait de clarification sur l'avis. Lori Bickford, membre du personnel, informe le comité qu'elle avait rappelé l'appelant de son droit de soumettre des demandes par écrit ou pour assister à la réunion. Il n'y avait aucune indication de leur avis sur le sujet.*

Staff member Lori Bickford explained the criteria used to examine whether a variance is reasonable. The variance will remove the triangular undevelopable portion of the lot. The proposed new boundaries are sufficient for the new services and a route to access the property. It meets the intents of the regulation. The variance will remove the variance on 21-A and will remove the unusual shape of the lot on the road. In combination with the flag lot, the property will maintain its own access to the public road and is therefore desirable for the development of the property. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique les critères utilisés pour examiner si une dérogation est raisonnable. La dérogation enlèvera la portion en forme de triangle qui ne peut pas être développée. Les nouvelles limites proposées sont assez pour les nouveaux services et une rue, afin d'avoir accès à la propriété. Il satisfait l'intention du règlement. La dérogation enlèvera la dérogation sur 21-A et enlèvera la forme inhabituelle du lot sur la rue. En combinaison avec le lot pavillon, la propriété maintiendra son propre accès à la rue publique, qui est désirable pour le développement de la propriété.*

Staff were in agreement that the request is considered reasonable. Staff member Lori Bickford read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Lori Bickford, membre du personnel, lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant is present and wished to address the committee. The applicant, Paul Wayne Crawford, was present, however he had no comments to make at this time. / *H. J. (Harry) McInroy, président, demande si le requérant est présent et souhaite s'adresser au Comité. Paul Wayne Crawford, le requérant, est présent, mais il n'avait aucun commentaire à l'heure actuelle.*

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Heather Keith that the request by Paul Wayne Crawford to vary the minimum width of the lot from 54 m to 15.406 m for the property known as PID 00837021, and identified as lot 21-1 on the tentative plan titled Amending Subdivision Plan Odis Duncan Crawford Subdivision, be APPROVED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee, subject to the following condition: / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que la demande faite par Paul Wayne Crawford pour une dérogation de la largeur minimale du lot de 54 m à 15,406 m pour la propriété connue par le NID 008370201 et identifiée par lot 21-1 sur le plan tentative intitulé Plan modificateur de lotissement Odis Duncan Crawford plan de lotissement soit APPROUVÉ par le Comité de révision de la planification, et sujet à la condition suivante :

1. The "no build zone" identifying the access portion of the lot as shown on the tentative plan, be included on the final plan. / *La zone de « non-construction » définit la portion de l'accès du lot comme montré sur le plan tentative, soit inclus dans le plan final.*

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7.

a) Darlene Smith, 32 Holton Lane (PID / NID 70235213) LSD/DSL de Moncton — To create two lots on an access other than a public street / *Création de deux nouveaux lots sur un accès autre qu'une rue publique (File/Dossier #21-1249) English/Anglais*

Staff member Jeff Boudreau presented the request to create two lots on an access other than a public street. Staff member Jeff Boudreau explained that the original parcel of land was created in 1991. He identified that it was approved in 1991 during a planning meeting by the Greater Moncton area. There are no electronic files or physical files that were kept over the years save for the registration. The creation of the parcel went through the proper process at the time. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande de créer deux nouveaux lots sur un accès autre qu'une rue publique. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la parcelle originale a été créée en 1991. Il indique que la parcelle était approuvée en 1991 durant une réunion de la planification par la région du Grand Moncton. Il n'existe aucun fichier électronique ni tangible qui a été retenu au cours des années, sauf l'inscription. La création de la parcelle a suivi le bon processus dans le temps de la demande.*

Staff member Jeff Boudreau continued to explain that a second plan was submitted for Holton Lane in 2002. Similarly, no electronic or paper file records were maintained. The plan was approved by the Assessment and Planning Appeals Board. During the time of approval, the Department of Transportation was not contacted nor Public Health. The staff were overturned by the committee who was concerned with future developments of the area. The applicant was not present at the meeting and had no opportunity to speak. The Assessment and Planning Appeals Board overturned the refusal and ordered the development officer to approve the subdivision plan. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, continue d'expliquer qu'un deuxième plan a été soumis pour l'allée Holton en 2002. De la même façon, aucun dossier sur papier ou électronique a été maintenu. Le plan a été approuvé par la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme. Pendant le temps de l'approbation, le ministère des Transports n'a pas été contacté ni santé publique. La décision faite par le personnel a été renversé qui avait des préoccupations des développements futures dans la région. Le requérant n'a pas été présent à la réunion et n'avait pas une occasion pour parler. La Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme a renversé le refus et a obligé à l'agent de développement d'approuver le plan de lotissement.*

Staff member Jeff Boudreau noted that residential uses are permitted on the land. He noted the position paper attached with his report about what is advisable for the development of the land. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique que les usages résidentiels sont permis sur le terrain. Il indique que le papier de position ci-joint au rapport explique ce qui est recommandé pour le développement du terrain.*

Staff member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using site photos and aerial views. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that in this particular subdivision, there is no by-law in effect and there is only the provincial subdivision regulation. In the Provincial Subdivision Regulation, every parcel of land shall abut a street owned by the crown. He clarified that abut means to have access to directly. / *Jeff Boudreau, membre du personnel montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et les règlements applicables. Il énonce que ce lotissement en particulier n'a aucun arrêté en vigueur, il n'y a que le Règlement provincial sur les lotissements. Dans le Règlement provincial sur les lotissements, tous les parcelles de terre doivent être attenantes à une rue propriétaire à la couronne. Il clarifie qu'attendant veut dire d'avoir un accès direct.*

A public notice was sent to landowners within 100 meters of the proposed property. Several calls were received that were opposed to the application without any specific requests. One email was received from a neighbour, David Gingras of Lutes Mountain, requesting that the application be refused for several reasons. Staff member Jeff Boudreau read the email to committee members. The neighbour, David Gingras, believes that the construction of additional properties would lower the value of his property. Secondly, the 2002 decision remains valid. Thirdly, there are springs in his backyard that accumulate into a pond. These springs and pond once required protection. The environmental impacts have not been adequately reviewed yet. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Quelques appels ont été reçus qui étaient en opposition de la demande sans demandes spécifiques. Un courriel a été reçu d'un voisin, David Gingras de Lutes Mountain, qui souhaite que la demande soit refusé pour plusieurs raisons. Jeff Boudreau, membre du personnel, lit le courriel à voix haute aux membres du Comité. David Gingras, le voisin, croit que la construction additionnelle des propriétés baissera la valeur de sa propriété. Deuxièmement, la décision en 2002 reste valide. Troisièmement, il existe des sources en arrière de sa cour qui accumule dans un étang. À un temps, ces sources et l'étang avaient besoin d'une protection. Les incidences environnementales n'ont pas encore été examinées.*

Staff member Jeff Boudreau stated that the applicant was advised prior that staff would not be supporting this request. The request was discussed internally by staff, and they agreed that the access is not advisable. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, énonce que la requérante a été avisée que le personnel ne soutiendra pas cette demande. La demande a été discutée à l'interne par le personnel et il était d'avis que l'accès n'est pas recommandé.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy questioned if the applicant was present and wished to address the Committee. The applicant, Darlene Smith, was present at the meeting and proceeded to address the committee. The applicant, Darlene Smith, expressed surprise towards comments made by neighbours. She noted that her son currently lives on the lot. The intention has always been to subdivide the lot to create a property for her daughter and for herself. She stated that there is enough space, and she is unsure how further development of the area would negatively impact the value of the property. / *H.J. (Harry) McInroy, président, souhaite savoir si la requérante est présente et si elle souhaite s'adresser au Comité. Darlene Smith, la requérante est présente et elle a passé à s'adresser au Comité. Darlene Smith, la requérante, montre son étonnement envers les commentaires faits par les voisins. Elle remarque que son fils habite présentement sur le lot. Son intention a toujours été de lotir le lot pour créer une propriété pour sa fille et une autre pour elle-même, elle indique qu'il y a assez d'espace et elle est incertaine comment un développement dans la région aura des incidences négatives sur la valeur de propriété des voisins.*

The applicant, Darlene Smith, stated that she maintains the lane, including snow removal and grading of roadway. Should the property be developed to access property, only the first part of Briggs Cross Lane will be used. The owner of this part of the land has agreed with allowing that particular use. The applicant intends to maintain the road. / *Darlene Smith, la requérante, énonce qu'elle entretient l'allée, incluant le déneigement et le nivellement de la rue. Si la propriété était développée, seulement la première partie de l'allée Briggs Cross serait utilisée. Le propriétaire de cette partie s'est mis d'accord de permettre cette utilisation en particulier.*

The applicant, Darlene Smith, noted that according to the information that was provided to her there would be no detrimental impact by a septic. There is a treeline buffer on Rodeo Way where the applicant intends to build two houses. She has no intention of removing the treeline buffer as people use the lower part of the property as part of a nature walk. / *Darlene Smith, la requérante, indique que selon l'information qu'elle a été fourni, il n'aura aucune incidence négative d'un système septique. Il existe une limite forestière sur Rodeo Way où la requérante souhaite construire deux maisons. Elle n'a aucune intention d'enlever la limite forestière, car des personnes utilisent la partie plus basse de la propriété comme partie d'une promenade en nature.*

The applicant, Darlene Smith, noted that she spoke to many other professionals, including surveyors, lawyers, real estate agents, engineers, etc. They have all mentioned that her request is permissible in other counties of New Brunswick. She questioned why her request is permissible in some counties and not in others. / *Darlene Smith, la requérante, indique qu'elle a beaucoup parlé à d'autres professionnels, incluent arpenteurs, avocats, agents immobiliers, ingénieurs, etc. Ils ont tous mentionnés que sa demande est permissible dans d'autres comtés du Nouveau-Brunswick.*

Staff member Jeff Boudreau responded that the regulation is province wide, but the individual planning commission decides whether it is advisable. He noted that there have been issues with private road development in the past. In addition, he noted that there were no letters of support. Instead, there were calls from those who use the road who had concerns with the maintenance of the road and additional traffic. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que le règlement s'applique à la province en entier, mais les commissions de planification individuelles sont responsable à décider s'il est conseillé. Il indique qu'il avait des problèmes avec le développement des rues privées dans le passé. De plus, il énonce qu'il n'y avait aucune lettre de soutien. En revanche, il a eu des appels des personnes qui utilise le chemin qui avaient des préoccupations avec l'entretien du chemin et la circulation additionnelle.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the authorship of the Subdivisions Using Private Access Position Paper. Staff member Jeff Boudreau responded that he wrote the paper in consultation with other staff members in September 2014. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir l'auteur de Position*

sur les Lotissements utilisant les accès privés. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond qu'il a écrit le rapport en septembre 2014.

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the request by Darlene Smith to create two new residential building lots on an access other than a public street known as PID 70235213 and identified as lot 21-1 and lot 21-2 on the Ronald MacDonald subdivision plan be REFUSED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee because the access is not advisable for the development of the land. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la demande faite par Darlene Smith pour créer deux nouveaux lots sur un accès autre qu'une rue publique connue sous le NID 70235213 et identifiée comme les lots 21-1 et 21-2 sur le plan de lotissement Ronald MacDonald soit REFUSÉE par le Comité de révision de la planification, car l'accès n'est pas convenable pour l'ensemble résidentiel.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

None/aucun

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None/aucun

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held July 28, 2021, at 7:00 pm / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 28 juillet 2021 à 19 h.

11. ADJOURNMENT/LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 7:58 p.m. / Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 19 h 58.

H.J. (Harry) McInroy — Chairman/Président