



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

July 28, 2021, at 7:00 pm • 28 juillet 2021 à 19 h
Webinar • Webinaire

MINUTES procès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présent :

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| H.J. (Harry) McInroy | Chairman/président |
| Alexandre Clermont | Committee Member/membre du comité |
| Edgar LeBlanc | Committee Member/membre du comité |
| Heather Keith | Committee Member/membre du comité |
| 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 |

Staff Present/Membres du personnel présents :

| | |
|------------------|--|
| Dylan Geldart | Development Officer /agent d'aménagement |
| Phil Robichaud | Planner/urbaniste |
| Yolande Chiasson | Interpreter/interprète |
| Alyson Lang | Recorder/rapporteuse |

Regrets :

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Hilyard Rossiter | Committee Member/membre du comité |
|------------------|-----------------------------------|

Public Present/Membres du public présents :

7 people/personnes

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 Hilyard Rossiter 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 Hilyard Rossiter, 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 Stanley Dixon to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel que présenté.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the June 23, 2021, meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 juin 2021.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Linda Estabrooks to adopt the Minutes of the June 23, 2021 meeting as presented. / Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 23 juin 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) Joseph Richard Luce, 2 chemin Bernard Road (PID/NID 00853481) Rural Community of Beaubassin East/Communauté rurale de Beaubassin-est — Variance to reduce the front yard setback for an accessory building (detached garage) from 7.5 meters to 7.22 meters / *Dérogation visant à réduire le retrait de cour avant d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 7,5 mètres à 7,22 mètres.* (File/Dossier # 21-1547) English / anglais.

Staff member Dylan Geldart presented the request for a variance to reduce the front yard setback for an accessory building from 7.5 meters to 7.22 meters. The lot is currently undersized and does not meet the current regulation; however, there is an existing dwelling on the property, well and septic that the owners are using as a seasonal residence during the summer months. The applicant is proposing to place a 22' by 22' detached garage on the property with the future goal of turning this property into a permanent residence. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande du requérant de réduire le retrait de cour avant d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 7,5 mètres à 7,22 mètres. À l'heure actuelle, le lot est trop petit et ne respecte pas les exigences ; pourtant il existe une résidence sur la propriété ainsi qu'un puits et septique que les propriétaires immobiliers utilisent comme résidence saisonnière pendant l'été. Le requérant propose de construire un garage isolé de 22 pi sur 22 pi sur la propriété avec le but futur de changer cette propriété en résidence permanente.*

Staff member Dylan Geldart demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the project will meet all the requirements set forth in the Rural Plan with exception to the building's location. However, after conversing with the applicant on the variance request, the members of the staff expressed their support of the request for several reasons. One of the reasons is that the request is minor in nature and only a section of the building will be encroaching on the 25-foot setback line by 0.28 meters (just under a foot). A front yard setback is necessary to create uniform spacing between buildings and visible sightlines. In this case, the house was placed closer to the rear property line, and there is a well and septic already installed on the property. Therefore, it was concluded that the proposed placement was the only suitable location for the detached garage. The last reason why staff is in support of the variance is because it supports the proposals of the policies set forth by the Rural Plan to convert a seasonal residence on an undersized lot to a permanent dwelling. / *Dylan Geldart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que le projet répondra aux exigences décrites dans le plan rural à l'exception de l'emplacement du bâtiment. Cependant, après avoir parlé au requérant au sujet de la demande de dérogation, les membres du personnel ont montré leur soutien pour plusieurs raisons. Premièrement, la demande est de nature mineure et seulement une section du bâtiment empiètera sur la marge de retrait de 25 pi sur 0,28 mètre (à peine un pied). Une marge de retrait de la cour avant est nécessaire de créer de l'espacement uniforme plus proche de la ligne de propriété et il existe un puits et système septique déjà installé sur la propriété. Donc, il est conclu que l'emplacement proposé est le seul endroit convenable pour le garage isolé. La dernière raison pour laquelle le personnel soutient la dérogation est parce qu'elle convient aux propositions et politiques telle que décrite dans le plan rural pour convertir une résidence saisonnière sur un lot trop petit à une résidence permanente.*

Staff member Dylan Geldart further explained the building plan of the detached garage. He noted that the garage shall be one story high and will store two vehicles belonging to the residents. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que le dessin de bâtiment du garage isolé. Il indique que le garage sera d'un étage et entreposera deux véhicules qui appartiennent aux résidents.*

Public notices were sent to landowners within a 100-meter radius of the property on July 14, 2021. Two general inquiry phone calls were received and there were no objections to the proposed development. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 juillet 2021. Deux appels de demande de renseignements généraux ont été reçus et il n'y avait aucune opposition au projet proposé.*

Staff was in agreement that this request is considered reasonable and is in general conformity with 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 elle est en conforme générale avec le plan*

rural. Dylan Geldart, membre du personnel, lit la recommandation à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was not present at the meeting. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent et s'il souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant n'est pas présent à la réunion.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if there were any members of the public who wished to comment on the application. There were no comments on the application from the members of the public. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy demande s'il existe des membres du public qui souhaite faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire sur la demande sur la part des membres du public.*

It was moved by Committee Member Alexandre Clermont and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Joseph Richard Luce to reduce the front yard setback for an accessory building from 7.5 meters to 7.22 meters for the property located on Bernard Street and known as PID 00853481 as the request is reasonable, desirable for the development of the property, and is in general conformity with the Rural Plan. / Il est proposé par Alexandre Clermont, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que le Comité de la planification de la révision APPROUVE la demande par Joseph Richard Luce de réduire la marge de retrait de la cour avant pour un bâtiment accessoire de 7,5 m à 7,22 m pour la propriété située sur la rue Bernard connue par le NID 00853481, car la demande est raisonnable, souhaitable pour le développement de la propriété et elle est en conforme générale avec le plan rural.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Francis Goguen, chemin Richard Road (PID/NID 70135926) Village of/de Cap-Pelé — Temporary use to permit an accessory building (detached garage) on a vacant lot / *Demande d'utilisation temporaire pour permettre un bâtiment accessoire (garage isolé) sur un terrain vacant (File/Dossier #21-1580) English / anglais*

Staff member Dylan Geldart presented the request for a temporary use to permit an accessory building (detached garage) on a vacant lot for a period not exceeding one year. The lot is currently vacant, meaning that there are no structures or buildings on the property. The applicant is the property owner next door to the vacant lot and has expressed interest in purchasing this vacant lot and eventually having it amalgamated onto his own land. The applicant wishes to build a detached garage with the dimensions of 28' by 32' on the property. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande pour un permis d'usage temporaire afin de permettre un bâtiment accessoire (garage isolé) sur un lot vacant pour une période d'un an. Le lot est actuellement vacant, c'est-à-dire qu'il n'existe aucune structure ou bâtiment sur la propriété. Le requérant est le propriétaire voisin du lot vacant et il a montré son intérêt d'acheter ce lot vacant afin de l'unifier à son territoire. Le requérant souhaite construire un garage isolé avec les dimensions de 28 pi sur 32 pi sur la propriété.*

Staff member Dylan Geldart explained that in the case of a vacant lot without any structures or buildings, accessory buildings are prohibited when they are not accompanied by a main use or a main structure. After this information was relayed to the applicant, they wished to proceed with a temporary use application allowing them to build the garage in the interim until the land was acquired and could be amalgamated. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que dans le cas d'un lot vacant sans structure ou bâtiment, les bâtiments accessoires sont interdits lorsqu'ils ne sont pas accompagnés par un usage principal ou une structure principale. Après que cette information a été dite au requérant, il voulait procéder avec une demande d'usage temporaire qui lui permettra de construire le garage dans l'interim jusqu'à ce que le terrain soit acquis et peut être amalgamé.*

Staff member Dylan Geldart continued to explain that a purchase and sales agreement had been

obtained between the current owner and the applicant, thereby showing the applicant's commitment to purchasing the vacant lot. A landowner declaration had also been received from the current owner providing the applicant the right to apply for this permit on his behalf. Additionally, there have been undertakings received from lawyers showing future intent to amalgamate the properties. In granting the temporary use application there will not be any more uses added to the property. The residential use will be able to continue until the applicant rectifies this issue. / *Dylan Geldart, membre du personnel, continue d'expliquer qu'une entente d'achat et de vente a été obtenue par le présent propriétaire et le requérant, et donc montrant l'engagement d'acheter le lot vacant. Une déclaration du propriétaire immobilier a également été reçue du présent propriétaire immobilier qui donne la permission au requérant de faire la demande d'un permis en son nom. Par ailleurs, il y a eu un engagement reçu des avocats montrant l'intention future d'amalgamer ces propriétés. En accordant le permis d'usage temporaire, il n'aura aucune d'autre usage ajouté sur la propriété. L'usage résidentiel continuera jusqu'à ce que le requérant redresse le problème.*

Staff member Dylan Geldart demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the existing policies and regulations. He stated that the staff from the Village of Cap-Pelé were consulted about the application as was the Chief Administrative Officer. No objections were received. / *Dylan Geldart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et de photos du site. Il examine les politiques et règlements existants. Il énonce que le personnel du Village de Cap-Pelé a été consulté concernant la demande ainsi que le directeur municipal. Aucune objection n'a été reçue.*

Public notices were sent out to property owners within a 60-meter radius of the subject property. No objections were received. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres. Aucune objection n'a été reçue.*

Staff agreed that the request is considered reasonable and does not change the existing use of the property and will eventually be incidental to a principal use. Staff member Dylan Geldart read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et ne change pas l'usage existant de la propriété et sera lié à un usage principal. Dylan Geldart, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant is present and wished to comment on the application. The applicant was not present at the meeting. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si le requérant est présent et s'il souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant n'est pas présent à la réunion.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if there were any members of the public present who wished to comment on the application. There were no comments from the public. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du public souhaiteront faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire du public.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the Temporary Use request by Francis Goguen to permit an accessory building on a vacant lot for a temporary period not exceeding one year for the property located on Richard Street and known as PID 70135926 as the request does not change the existing use of the property and will eventually be incidental to a principal use. / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Alexandre Clermont, membre du comité, que le Comité de la planification de la révision APPROUVE l'usage temporaire par Francis Goguen à permettre un bâtiment accessoire sur un lot vacant pour une période temporaire de maximum d'un an pour la propriété située sur la rue Richard, et connue par le NID 70135926, car la demande ne change pas l'utilisation existante de la propriété et sera lié à un usage principal.*

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) WSP on behalf of / au nom de PGT Real Estate Ltd., Kinnear Road and / et Cormier Village Road (PID / NID 01093905 & 00857243) Rural Community of Beaubassin East/ Communauté rurale de Beaubassin-est — Reduce minimum lot width to 24 meters / Réduire la largeur minimum requise d'un lot à 24 mètres (File/ Dossier # 21-1375) English / anglais

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant to reduce the minimum lot width to 24 meters. The intention of the request is to allow for future development and to create a few lots without compromising the future development on the lot. The two lots in question are currently wooded and there is a watercourse (brook) on the north end of the property. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant de réduire la largeur minimum requise d'un lot à 24 mètres. L'intention de la demande est de créer quelques lots sans compromettre le développement futur s'il y en a lieu. Les deux lots en question sont boisés et il existe un cours d'eau (ruisseau) sur la partie nord de la propriété.*

Staff member Phil Robichaud explained the current zoning of the properties are Rural Residential (RR) and Resource Development (RD). Rural Residential (RR) allows for mostly residential uses whereas Resource Development is more of an agricultural use. However, both zonings allow for residential dwellings. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le présent zonage des propriétés est rurale résidentielle (RR) et développement des ressources (DR). Le zonage rural résidentiel (RR) permet des usages résidentiels, tandis que la zone de (DR) développement des ressources est permet les activités d'agriculture. Cependant, les deux zonages permettent des habitations résidentielles.*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. Staff member Phil Robichaud explained that the applicant wished to place a 24-meter corridor between the properties. The intention is to create lots without compromising the possibility to create streets and more properties in the future without landlocking the properties. According to the *Community Planning Act*, a lot must have a minimum width of 54 meters. In this case, the corridors are 24 meters wide, and therefore a variance is required. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques applicables et lois. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le requérant souhaite placer un corridor de 24 mètres entre les propriétés. L'intention est de créer des lots sans compromettre la possibilité de créer des rues et plus de propriétés dans le futur sans enclaver les propriétés. Selon la Loi sur l'urbanisme, un lot doit avoir une largeur minimale de 54 mètres. Dans ce cas, les corridors sont 24 mètres de large et donc, une dérogation est requise.*

Staff member Phil Robichaud noted that staff consulted with the Department of Environment concerning the watercourse (brook) that passes through the north end of the property. Typically, when there is a lot close to a brook it must be ensured that the lot does not force the applicant to apply for a special permission with the Department of Environment. A surveyor demonstrated that there is a usable area of one acre of land or 4000 square meters, meaning that the lot is being proposed with sufficient area where there should not be any problem with developing a dwelling on the property without going too close to the brook. The first 30 meters of the brook is administered by the Department of Environment, and they had no issues with the development. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que le personnel avait consulté avec le ministère de l'Environnement concernant le cours d'eau (ruisseau) qui passe à travers la partie nord de la propriété. Généralement, quand un lot est près d'un ruisseau, on doit assurer que le lot ne force pas au requérant à faire une demande de la permission spéciale au ministère de l'Environnement. Un arpenteur a montré qu'il a une acre de terre ou 4000 mètres carrés de terrain utilisable, qui veut dire qu'il y a assez de superficies pour construire une habitation sur la propriété sans entraver sur le ruisseau. Les 30 premiers mètres du ruisseau sont gérés par le ministère de l'Environnement et il n'avait aucun problème avec le développement.*

Staff member Phil Robichaud explained that in granting the request, the developer will be able to initially create the four lots without compromising the larger section in the back. The larger section in the back is a lot larger than the minimum lot sizes. The developer provided a sight distance report that demonstrated that the access had no issue in accommodating a new street. The visibility from the access would be sufficient for respecting the sightlines if new streets were to be built in the future. It is noted that the corridor shall only be used as an access or a street in the future. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'en accordant la demande, le promoteur pourrait créer les quatre lots sans compromettre la section plus large en arrière. La section plus large en arrière est beaucoup plus large que les grosseurs*

minimales des lots. Le promoteur a donné un rapport de distance du site et a montré que l'accès n'avait aucun problème d'avoir une nouvelle rue. La visibilité de l'accès sera assez de respecter les marges de visibilité, si de nouvelles rues sont construites dans l'avenir.

Public notices were sent out to landowners within a 60-meter radius on July 14, 2021. A few calls were received. Most of the calls were for clarification purposes, however three people formally objected to the request. Most of the objections were about developing the property as a whole. / *Les avis publics étaient envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres le 14 juillet 2021. Quelques appels ont été reçus. La plupart des appels étaient aux fins de clarification, cependant trois personnes ont protesté formellement contre la demande.*

Staff member Phil Robichaud explained that if the developer were to apply initially with a plan to create streets and lots, there would be no public consultation with the Southeast Regional Service Commission and no variances. The item would be presented to the committee for the minister, but there would be no consultation with the public. If a development includes more than 50 lots, it is subject to an Environmental Impact Assessment, which would generally require a public consultation. / *Phil Robichaud, membre du personnel explique que si le promoteur faisait une demande initiale avec un plan de créer des lots et des rues, il n'aurait aucune consultation publique avec la Commission de services régionale du Sud-Est et aucune dérogation. Le point sera présenté au comité du ministre, mais il n'aurait aucune consultation avec le public. Si un développement inclut plus de 50 lots, il est sujet à une étude d'impact environnementale qui aura généralement une consultation publique.*

Staff member Phil Robichaud read several correspondences that were received by staff regarding their objection to the development. / *Phil Robichaud, membre du personnel, lit plusieurs correspondances qui ont été reçues par le personnel concernant l'opposition au développement.*

Staff agreed that the request is reasonable and is subject to a condition. Staff member Phil Robichaud read the recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et sujet à une condition. Phil Robichaud, membre du personnel, lit la recommandation à haute voix afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was not present at the meeting. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant n'est pas présent à la réunion.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the public present who wished to comment on the application. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si un membre du public est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande.*

Member of the public, Chantal Leblond explained that she moved to her current residence in order to live peacefully in the country. She explained that the back of her property is a wooded area and there are many green spaces. She does not want a road to be developed at the back of the property. She notes that it is proposed that phase one will have 60 houses. She explained that there are many swamps behind the property. If houses will be constructed, then there could be flooding in the area, and so it is not sustainable. / *Chantal Leblond, membre du public, explique qu'elle est déménagée à sa résidence actuelle pour vivre dans la paix dans la campagne. Elle explique qu'en arrière de sa propriété c'est boisé et il y a beaucoup d'espaces verts. Elle ne veut pas qu'une rue soit développée en arrière de sa cour. Elle indique que le plan du promoteur de la phase 1 aura 60 maisons. Elle explique qu'il y a beaucoup de marécages en arrière de sa propriété. Si les maisons étaient construites, il aurait des chances d'inondation, donc ce plan est insoutenable.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy reminded that the purpose of the application is for road access in conjunction with the four lots being built. The only undersized area is for street access. As was explained, the overall development of the land is not being discussed. There is a process that will involve the Department of Environment and the Department of Transportation and various others, and there will be opportunities for specific comments on the specific developments. It cannot be presupposed that what is proposed on the plan will come to fruition. The current application cannot be denied based on the future

potential for the development of the property. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy, rappelle que l'objectif de la demande est pour construire un accès en conjonction avec les quatre lots en construction. Le seul endroit qui est trop petit est pour construire un accès de rue. Tel qu'expliqué, le développement en grandeur n'est pas sujet de discussion à ce temps. Il existe un processus qui impliquera le ministère de l'Environnement, le ministère des Transports et des parties concernées, et il aurait l'occasion pour des commentaires précis pour le développement précis. Il ne peut pas être présupposé que ce qui est proposé sur le plan viendra à fruition. La présente demande ne peut pas être refusée basée sur le potentiel futur du développement de la propriété.*

Member of the public, Isabelle Vienneau noted that some residents are not aware of the proposed development. The only residents who are currently aware of the development are those who received the public notice within a 60-meter radius. She believed that there would be a great deal of opposition if other people in the surrounding area were aware of the proposed development, and she hopes that the other residents will be made aware. She questions if it is correct that if the development were to go forward, it is not required that the surrounding residents be notified. / *Isabelle Vienneau, membre du public, indique qu'il existe quelques résidents qui ne sont pas au courant du développement proposé. En ce moment, les seuls résidents qui sont au courant sont ceux qui ont reçu l'avis public à l'intérieur de 60 mètres. Elle croit qu'il aura beaucoup d'opposition si les autres personnes qui habitent dans le voisinage sont au courant du développement proposé et elle espère que les autres résidents seront mis au courant. Elle demande si elle comprend bien qu'il n'est pas exigé que les résidents du voisinage seront avisés si le projet commence.*

Staff member Phil Robichaud responded that this is correct to an extent. He further explained that if the developer is within the regulations, there is no need to communicate with the public. However, although a large-scale development is possible, an Environmental Impact Assessment may be triggered by the Department of Environment and may require public consultation. / *Phil Robichaud, membre du personnel, répond que ce qu'elle vient de dire est correct jusqu'à un certain point. Il explique que si le promoteur est à l'intérieur des règlements, il n'aura pas besoin de communiquer avec le public. Cependant, s'il est possible de faire un développement à grande échelle, une étude d'impact sur l'environnement sera requise par le ministère de l'Environnement et pourrait avoir besoin d'une consultation publique.*

Member of the public Chantal Leblond explained that she previously wished to purchase land behind her residence but was told that there would never be any future development in the location. She has been residing on the property for three years and had the lot for four years. / *Chantal Leblond, membre du personnel, explique qu'elle voulait acheter le terrain en arrière de sa cour, mais elle a été avisée qu'il n'aura aucun développement futur dans la région. Elle habite sur la propriété depuis trois ans et elle a acheté le lot il y a quatre ans.*

Staff member Phil Robichaud responded that the landowner is not present at the meeting to comment, and the staff is only following the regulations of the development. / *Phil Robichaud, membre du personnel, répond que le propriétaire n'est pas présent à la réunion pour faire un commentaire et le rôle du personnel est de suivre les règlements du développement.*

Member of the public, Wayne Cassie explained that he lives near the two lots that will be developed. His concern is that he moved in five years ago and feels as if his country life and privacy is gone. He wished to have a wooded partition to keep his privacy. / *Wayne Cassie, membre du public, explique qu'il habite près des deux lots proposés. Après avoir déménagé cinq ans passés, il est préoccupé par le fait que sa vie privée en campagne est partie. Il souhaite avoir une région boisée pour garder sa cour privée.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy responded that the issue raised by Wayne Cassie, member of the public, is not what is being currently dealt with during the present meeting. He had suggested earlier that during the early stages of development, it is possible that if a landowner approaches the developer, they take into consideration the addition of wooded buffer zone. However, this is not something that can be imposed on the developer. / *Le président, H. J. (Harry) McInroy répond que le problème soulevé par Wayne Cassie, membre du public, n'est pas le sujet de discussion actuel de la réunion. Il avait suggéré que pendant les phases préliminaires du développement qu'il est possible qu'un propriétaire immobilier puisse demander au promoteur d'avoir une zone boisée. Cependant, on ne peut pas imposer qu'une zone boisée doive être incorporée dans les plans.*

Member of the public, Wayne Cassie, inquired when the development is scheduled to begin. / *Wayne Caissie, membre du public, souhaite savoir quand la construction est prévue de commencer.*

Staff member Phil Robichaud responded that the request is only for the four lots at the street level as seen in his report. The second in the back would not be for this year. The developer will still need go through the process of creating a street. It is hard to speak on a timeline. / *Phil Robichaud, membre du personnel, répond que la demande est seulement pour les quatre lots au niveau de la rue comme montré dans son rapport. La prochaine en arrière ne sera pas pour cette année, car le promoteur a besoin de créer une rue. Il est difficile de savoir l'échéancier du projet.*

It was moved by Committee Member Alexandre Clermont and seconded by Committee Member Heather Keith that the variance request by PGT Real Estate LTD. for a variance to reduce the minimum required width of the remnant lots to 24 meters on the subdivision plan titled PGT Real Estate LTD Subdivision prepared by WSP with the job number 211-05603, located on Cormier Village Road and Kinnear Road in the Rural Community of Beaubassin-East and known as PID 01093905 and 00857243 be APPROVED with the following condition because the variance request, is reasonable, respects the policies of the Rural Plan and it does not compromise the intent of the subdivision regulation. / *Il est proposé par Alexandre Clermont, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, que la demande de dérogation de PGT Real Estate LTD. pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise des lots restants à 24 mètres sur le plan de lotissement intitulé PGT Real Estate LTD Subdivision préparée par WSP avec le numéro de travail 211-05603, situé sur le chemin Cormier Village et le chemin Kinnear dans la communauté rurale de Beaubassin-est et connu sous le NID 01093905 et 00857243 soit APPROUVÉ avec la condition suivante parce que la demande de dérogation est raisonnable, respecte les politiques du Plan rural et ne compromet pas l'intention du règlement de lotissement.*

1. That the portions of the lots with a width less than 54 meters clearly indicate a "no build zone" / *Que les portions des lots avec une largeur moins que 54 mètres indiquent clairement une « zone de non-construction »*

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

Yeas / *Pour* – 7
(Stanley Dixon, Linda Estabrooks, Heather Keith,
Randy Trenholm, H. J. (Harry) McInroy, Valmont Goguen,
Alexandre Clermont)

Nays / *Contre* – 1
(Edgar LeBlanc)

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

a) Donald Arsenault, 301 chemin Trois Ruisseaux (PID/NID 70590799) Rural Community of Beaubassin East/ Communauté rurale de Beaubassin-est — Rezoning to IRD Zone to allow an abattoir / Rezonage à EIR pour permettre un abattoir (File / Dossier #21-405) French / français.

Staff member Phil Robichaud presented the request to rezone to an IRD Zone to allow an abattoir. The goal of the application is for a recommendation to be brought forth to the Rural Community of Beaubassin East Council. The applicant also wishes to place an extension on the current abattoir. It is noted that the property to the south, west, and east of the abattoir belongs to the applicant, and that the applicant lives on the property containing the abattoir. The current zoning of the property is Rural Residential (RR). / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande de rezonage à EIR pour permettre un abattoir. L'objectif de la demande est pour une recommandation d'être apporté au Conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est. Le requérant souhaite aussi mettre une extension sur le présent abattoir. Il est indiqué que la propriété au sud, à l'ouest et à l'est de l'abattoir appartient au requérant, ainsi que le requérant habite sur le territoire de l'abattoir. Le présent zonage de la propriété est rural résidentiel (RR).*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation by using site photos and aerial view. He reviewed the existing policies and regulations. The applicant previously made an application for a temporary use permit in order to start immediately on building the addition before rezoning could occur, however this request was refused by the Planning Review and Adjustment Committee. The applicant wishes to make an addition to his property of 16 by 24 feet, divided into compartments. The reason for the proposed addition is because once animals are unloaded from trailers to enter the abattoir, the proposed fencing will provide protection for the applicant's employees and will allow to direct the animals properly. The request should not increase the volume of production. The current request should not hinder the quality of life of neighbouring residents. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements existants. Le requérant souhaite faire une addition à sa propriété de 16 pi sur 24 pi, divisés en compartiments. Auparavant, le requérant a fait une demande pour un permis d'usage temporaire afin de commencer immédiatement sur la construction avant le commencement du processus de rezonage. Cependant, la demande a été refusée par le Comité de révision de la planification. Le requérant souhaite faire une addition à sa propriété de 16 pi sur 24 pi, divisé en compartiments. La raison pour laquelle de l'addition proposer est parce qu'une fois les animaux sont déchargés des remorques pour les mettre dans l'abattoir, l'espace clôturé permettra la protection des employés du requérant et pour diriger les animaux dans une manière sûre. La demande n'est pas prévue d'augmenter le volume ou la production, ni la qualité de vie des propriétaires alentour.*

Staff member Phil Robichaud, continued to explain that an abattoir is prohibited under the current zoning (RR). In the IRD zone, there are many industrial activities permitted on site, however the staff proposes that conditions be placed on the new zoning to only allow for an abattoir to be built and expanded on the premises. It should be noted that only a portion of the property shall be rezoned, not the property as a whole. The part of the property containing the applicant's house will keep the existing zoning and the abattoir will be zoned IRD. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'un abattoir est interdit sous le présent zonage (RR). Le zonage EIR permet beaucoup d'activités industrielles sur le site, cependant, le personnel propose que des conditions soient placées sur le nouveau zonage afin de permettre seulement la construction d'un abattoir et pour son addition sur le lieu. Il faut noter que seulement une portion de la propriété changera de zone au lieu de la propriété au complet. La partie de la propriété qui contient la maison du requérant gardera la même zone et l'abattoir changera à EIR.*

Staff member Phil Robichaud explained that abattoirs generally have significant impacts and setbacks. Usually, abattoirs must be placed at least 250 meters from the property lines. The applicant is proposing for the addition to be approximately 10 meters from the property line. Staff supports this variance because the volume of production is not anticipated to increase with the construction of the addition. Moreover, the applicant will not be able to construct any other sort of addition of 10 meters without requesting for another variance. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que les abattoirs ont généralement eu des incidences significatives et des marges de retrait important. Le requérant propose que l'addition soit environ 10 mètres de la limite de propriété. Le personnel soutient cette dérogation, car il n'est pas prévu que le volume de production n'augmentera pas à la suite de la construction de l'addition. De plus, le requérant ne sera pas capable de construire une autre sorte d'addition de 10 mètres sans faire une demande pour une autre dérogation.*

Staff consulted with the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries. Staff member Phil Robichaud explained that they do not have a direct role on abattoirs. Their role is one of support and they commented that abattoirs are important for the expansion of local food source and provincial self-sufficiency. / *Le personnel a consulté avec le ministère d'Agriculture, Aquaculture et Pêches. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le ministère n'a pas de rôle direct dans les abattoirs. Son rôle est de soutenir l'agriculture et il a commenté que les abattoirs sont importants pour l'expansion de la production de nourriture locale et l'autosuffisance provinciale.*

Staff additionally consulted with the Department of Health and the Department of Justice and Public Safety. Staff member Phil Robichaud explained that there is a license for abattoirs, Class 5, which ensures sanitation, disposal of carcasses, controlling of odors, drainage etc. They do not make provisions on setbacks, but rather when it comes to the disposal of carcasses. The role of the federal government is to ensure sanitary practices, such as the propagation of diseases. The applicant currently has the licenses to

operate an abattoir. /Le personnel a également consulté avec le ministère de la Santé et le ministère de la Justice et Sécurité publique. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'il existe un permis pour les abattoirs, Classe 5, qui assure les conditions sanitaires, le traitement des carcasses, le contrôle d'odeurs, drainage, etc. Le rôle du gouvernement fédéral est d'assurer les pratiques sanitaires, telles que la propagation des maladies. Le requérant a un permis pour gérer un abattoir.

The Department of Environment was consulted on two matters. Staff member Phil Robichaud explains that the proposed addition may have a wetland on the property, and it was recommended that it should be examined whether there is a wetland on the property. Secondly, the placement for the carcass disposal must be determined whether it is too close to a wetland. Should it be found the carcass disposal is too close to a wetland, another location must be found to dispose of the carcasses. / Le ministère de l'Environnement a été consulté sur deux questions. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'addition propose peut avoir une zone humide sur la propriété, alors il a été recommandé qu'il sera examiné s'il existe une zone humide sur la propriété. Deuxièmement, l'emplacement de l'évacuation des carcasses devrait être déterminé s'il est trop proche d'une zone humide. S'il est trouvé que l'emplacement d'évacuation est trop proche de la zone humide, un autre endroit sera trouvé pour les déposés.

Staff is of the opinion that this request is reasonable and subject to conditions. Staff member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / Le personnel est d'avis que cette demande est raisonnable et sujette aux conditions. Phil Robichaud, membre du personnel, lit la demande à voix haute afin de l'inscrire au dossier.

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was not present. / Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si le requérant est présent et souhaitait faire un commentaire sur la demande. Le requérant n'est pas présent.

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the public wished to comment on the application. There were no comments on behalf of the members of the public. / Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si des membres du public souhaitaient faire un commentaire sur la demande. Il n'avait aucun commentaire de la part du public.

Committee Member Alexandre Clermont asked if the current application is regarding the middle portion of the land. / Alexandre Clermont, membre du comité, demande si la présente demande concerne la portion au centre du terrain.

Staff member Phil Robichaud responded that this is correct. / Phil Robichaud, membre du personnel, répond par l'affirmative.

Committee member Alexandre Clermont expressed that the zoning change should bring about an isolated industrial zoning amongst a residential zone. He wished to know if it is for the committee to make a recommendation to rezone a larger portion of the area to IRD seeing as the setback is quite small. / Alexandre Clermont, membre du comité montre que le changement de zonage entraînera à un îlot de la zone EIR entourer d'une zone résidentielle. Il souhaitait savoir si le comité pouvait faire une recommandation de rezoner une plus grande partie de terre à EIR en tenant compte que la marge de retrait est tellement petite.

Staff member Phil Robichaud responded that he asked the applicant to make a request to rezone a large area of his land in case he wished to make more additions in the future. The applicant expressed that he may wish to transform the rest of his land into additional residences in the future rather than an expansion to his business. / Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'il a déjà demandé au requérant de faire une demande de changement de zonage plus large de son terrain en cas qu'il souhaite faire plus d'additions dans l'avenir. Le requérant avait expliqué qu'il souhaite transformer le reste de son terrain en résidences supplémentaires dans l'avenir au lieu d'une expansion de son entreprise.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend that the Beaubassin-est Council accept Donald Arsenault's rezoning request to rezone a section of the property located on Trois Ruisseaux Road (PID 70590799), in the Rural community of Beaubassin-est from the

Rural Residential Zone (RR) to the Intensive Resource Development Zone (IRD) resources to allow an expansion to an existing abattoir, as described in order 09-1BBB, subject to the conditions following: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au Conseil de Beaubassin-est d'accepter la demande de rezonage de Donald Arsenault visant à rezoner une section de la propriété située sur le chemin Trois Ruisseaux (NID 70590799), dans la Communauté rurale de Beaubassin-est de la zone Résidentielle rurale (RR) à la zone Exploitation intensive des ressources (EIR) ressources afin de permettre un agrandissement à un abattoir existant, tel que décrit dans l'arrêté 09-1BBB, sous réserve des conditions suivantes :*

a) That the permitted use on the property be limited to an industrial abattoir; / *a) Que l'usage permis sur le site soit limité à un abattoir industriel ;*

b) That the addition to the main building be developed in general conformity with the site plan attached in Schedule A2; / *b) Que l'addition sur le bâtiment principal soit développée en conformité générale avec le plan de site ci-joint en Annexe A2 ;*

c) That notwithstanding section 8.2 (2) and section 8.2 (3) of the Rural Plan of the Beaubassin-est Rural Community, Council accepts a setback from the property lines of 10 meters for the addition in the site plan attached in Appendix A2; / *c) Que nonobstant l'article 8.2 (2) et l'article 8.2 (3) du Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est, le Conseil accepte une marge de retrait des limites de propriété de 10 mètres pour l'addition dans le plan de site ci-joint en Annexe A2 ;*

d) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *d) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;*

e) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the development is respecting the Clean Water Act; / *e) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le développement respecte la Loi sur l'assainissement de l'eau ;*

f) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Health that the development is respecting the Public Health Act; / *f) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de Santé que le développement respecte la Loi sur la santé publique ;*

g) That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law. / *g) Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

Committee Member Alexandre Clermont questioned if it were possible once in-person meetings have resumed to have the option of participating by computer for both members of the public and members of

the committee. / *Alexandre Clermont, membre du comité, demande s'il est possible une fois les réunions en personne reprennent, d'avoir le choix de participer à distance pour les membres du public et du comité.*

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on August 25, 2021, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 25 août 2021 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:23 pm. / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 23.*

H.J. (Harry) McInroy – Chairman / *Président*