



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

August 25, 2021, at 7:00 pm • 25 août 2021 à 19 h
Southeast Regional Service Commission • Commission de services régionaux du Sud-Est
70, *promenade* Enviro Drive, Berry Mills, NB

MINUTES

procès-verbal

Committee Members Present/*membres du comité présent* :

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

Staff Present/*Membres du personnel présents* :

Chloë Berezowski	Planner/ <i>urbaniste</i>
Justin Grift	Planner/ <i>urbaniste</i>
Lori Bickford	Planner/ <i>urbaniste</i>
Phil Robichaud	Planner/ <i>urbaniste</i>
Alyson Lang	Recorder/ <i>rapporteuse</i>
Yolande Chiasson	Interpreter / <i>interprète</i>

Regrets/Absences :

Alexandre Clermont	Committee Member / <i>membre du comité</i>
--------------------	--

Public Present/Membres du public présents :

4 people/personnes

Susan Linkletter

Debby Wynberg

Roberta Copps

Peter Copps

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 le président H.J (Harry) McInroy. Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Alexandre Clermont, membre du comité.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy welcomed committee members, staff and members of the public to the August 25, 2021, regular meeting of the Southeast Planning Review & Adjustment Committee. / *Le président, H. J. (Harry) McInroy souhaite la bienvenue aux membres du comité, le personnel et les membres du public à la réunion régulière du Comité de révision de la planification du Sud-Est du 25 août 2021.*

2. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST / DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

Committee Member Randy Treholm declared a conflict of interest with item 6a of the agenda. / *Randy Treholm, membre du comité, déclare un conflit d'intérêts concernant le point 6a de l'ordre du jour.*

3. ADOPTION OF THE AGENDA / ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt tonight's Agenda as presented. / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, 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 July 28, 2021, meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 28 juillet 2021.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm, and seconded by Committee Member Heather Keith, adopt the Minutes of the July 28,2021 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 28 juillet 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) Trevor Dow on behalf of / au nom de 628643 NB INC., (PID/NID 00948547) L.S.D. of/D.S.L. de Moncton, Westmorland County — Variance to reduce minimum lot width from 54 meters to 24 meters / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 54 mètres à 24 mètres (File/Dossier #21-1757) English / anglais*

Staff member Justin Grift presented request for a variance to reduce the minimum lot width from 54 meters to 24 meters. The current zoning is Zone A, Agriculture, as with most of the surrounding area. Zone A allows for residential uses such as single unit dwellings. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande de dérogation pour réduire la largeur minimale requise d'un lot de 54 mètres à 24 mètres. Actuellement, la zone du lot est Zone A, Agriculture, comme la plupart de la région. La Zone A permet les usages résidentiels tels que les habitations à un logement.*

Staff member Justin Grift explained that the applicant submitted a subdivision plan. The plan is to divide a lot into three portions. Two of the lots meet the provincial regulation for lot size and the third will have a corridor of 24 meters wide. / *Justin Grift, membre du personnel, explique que le requérant a soumis un plan de lotissement. Le plan est de lotir un lot en trois portions. Deux des lots répondent aux exigences du règlement provincial pour la grosseur du lot, et le troisième aura un corridor de 24 mètres de large.*

At this time, Committee Member Randy Trenholm excused himself from the room to avoid any possibility of a conflict of interest / *À ce moment-ci, Randy Trenholm, membre du comité, se retire de la salle afin d'éviter toute possibilité de conflit d'intérêts.*

Staff member Justin Grift continued to explain that the regulations state that the width of a lot in a proposed subdivision must have a width of at least 54 meters, a depth of at least 38 meters and an area of at least 4000 square meters. / *Justin Grift, membre du personnel, continue d'expliquer que les règlements indiquent que la largeur d'un lot dans un lotissement propose doit avoir une largeur d'au moins 54 mètres, une profondeur d'au moins 38 mètres et une superficie d'au moins 4000 mètres carrés.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that a site distance report was provided, and it was demonstrated that the proposal respected the visibility for a new street as there was no obstruction and no hills. The back portion of the lot exceeds the minimum requirements with over 37 hectares available. The 24-meter corridor has the potential to become a future street, however at this time the applicant is not planning to build a road. If a road should be constructed with the granted variance, the future development will not be compromised. / *Justin Grift, 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 qu'un rapport de distance du site a été fourni montrant que la proposition satisfait la visibilité d'une nouvelle rue, car il n'existe aucune obstruction et aucune pente. La portion arrière du lot dépasse les exigences minimales avec plus de 37 hectares disponibles. Le corridor de 24 mètres contient un potentiel de devenir une rue future. Cependant, le requérant ne prévoit pas faire un chemin à l'heure actuelle.*

A public notice was sent to neighbouring property owners within 100 meters of the subject property. Several calls were received requesting clarification. There were no formal rejections through emails, letters, or phone calls. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question. Plusieurs appels ont été reçus demandant une précision sur la demande. Il n'y avait aucune réjection formelle par courriel, par lettre ou par téléphone.*

Staff was in agreement that this request is considered reasonable and does not compromise the future development of the property. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et ne compromet pas le futur développement de la*

propriété. Justin Grift, 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 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 there were any members of the public who wished to comment on the application. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy, demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Member of the public, Debby Wynberg asked if this issue would be brought to the public again if there is to be further development. / *Debby Wynberg, membre du public, demande si cette question sera apportée au public à nouveau s'il a d'autres développements.*

Staff member Phil Robichaud responded that there will be no notices to neighbours unless there is a new variance request. Otherwise, if the applicant wishes to develop the land, they are entitled to do so. A public consultation will be required if the applicant wished to develop on a larger scale (50 lots or more), which may trigger an Environmental Impact Assessment from the Department of Environment. In that case, there is a possibility for public consultation. / *Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'il n'aura aucun avis aux voisins au moins que le requérant fait une autre demande de dérogation. Sinon, si le requérant souhaite faire la construction sur son terrain, il est autorisé de le faire. Une consultation publique est exigée si le requérant souhaite développer sur une plus grande échelle (50 lots ou plus), qui peut déclencher une étude environnementale par le ministère de l'Environnement. Dans ce cas-là, il y a une possibilité d'une consultation publique.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Hilyard Rossiter that the variance request by Trevor Dow – 628643 NB INC. to reduce the minimum required width of the remnant lot to 24 meters on the subdivision plan titled Red Oak Subdivision Unit 4 prepared by Daigle Surveys with the job number 15332(V8), located on Cove Road in Scotch Settlement in the L.S.D. of Moncton and known as PID 00948547 be APPROVED by the Southeast Planning Review Adjustment Committee 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 Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Hilyard Rossiter, membre du comité, que la demande de dérogation de Trevor Dow — 628643 NB INC. pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise des lots restants à 24 mètres sur le plan de lotissement intitulé Red Oak Subdivision Unit 4 préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 15332 (V8), situé sur le chemin Cove Rode dans le D.S.L. de Moncton et connu sous le NID 00948547 soit APPROUVÉ par le Comité de révision de la planification 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 UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

At this time, Committee Member Randy Treholm returned to the meeting and retakes his seat. / *À ce moment-ci, Randy Trenholm, membre du comité, revient à la réunion et reprend son siège.*

- b) Susan Linkletter on behalf of / au nom de 11952206 Canada Ltd, 3134 Main Street (PID/NID 00815340), Village of de Salisbury — Variance to reduce the minimum number of parking stalls from 25 to 13 / *Dérogation pour réduire le montant de places de stationnement minimal de 25 à 13 (File/Dossier #21-1749)*
English / anglais

Staff member Chloë Berezowski presented the variance request to reduce the minimum number of parking stalls from 25 to 13 for an existing building. The current zoning of the property is Zone CV, Centre village, which allows for a mix of commercial uses. The applicant is proposing to have a café, canning kitchen, indoor farmers market, and event venue in the space. The building was originally an electronics shop. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, présente la demande de dérogation pour réduire le nombre minimal de places de stationnement de 25 à 13 pour un bâtiment existant. La Zone actuelle de la propriété est Zone CV (Centre village) qui permet des usages commerciaux mixtes. La requérante propose d'avoir un café, une cuisine de conserves, un marché à l'intérieur et un lieu d'événement dans le même bâtiment. Le bâtiment a été originalement un magasin d'électroniques.*

Staff member Chloë Berezowski explained that based on the Village of Salisbury Bylaw, the number of off-street parking spaces required is 25 as there are multiple uses on the property. The current lot can only accommodate 13 spaces, thus triggering the need for a variance application. / *Chloë Berezowski explique que selon l'arrêté de zonage du Village de Salisbury, le nombre de places de stationnement hors rue exigé est 25, car il y a des usages multiples sur la propriété.*

Staff member Chloë Berezowski demonstrated the existing situation by using site photos and aerial view. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the possibility of expanding the parking lot is not a possibility. However, the feasibility that patrons will be parking at other locations and visiting multiple businesses or using an alternative transportation method is high. The development is promoting a wide range of uses within the downtown area, which is encouraged in the Municipal Plan policies. / *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 applicables. Elle explique qu'il n'est pas possible d'agrandir le stationnement. Cependant, la possibilité des clients qui visiteront des multiples entreprises ou qu'ils utilisent une autre méthode de transport est élevée. Le développement est en train de promouvoir un multiple d'usages au centre-ville, qui est encouragé dans les politiques du plan municipal.*

A public notice was sent on August 11, 2021, to neighbouring properties within 60 meters. One email was received asking if parking would be clearly indicated. Otherwise, there were no concerns about the proposed variance. A letter was received from a nearby church allowing for their parking space to be used outside of the times when church is in service. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires avoisinants le 11 août 2021 à l'intérieur de 60 mètres. Un courriel a été reçu qui demandait si le stationnement sera clairement indiqué. Sinon, il n'y avait aucune préoccupation concernant la dérogation demandée. Une lettre a été reçue d'une église voisine permettant les visiteurs à utiliser leur stationnement en dehors des temps des services religieux.*

Staff was in agreement that this request is considered reasonable and upholds the Municipal Plan policies. Staff member Chloë Berezowski read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et maintient les politiques du plan municipal. Chloë Berezowski, 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 was present and wished to comment on the application. The applicant was present and wished to thank staff member Chloë Berezowski for her presentation. / *Le président, H. J. (Harry) McInroy, demande si la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est présente et souhaite remercier Chloë Berezowski, membre du personnel, pour sa présentation.*

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

Committee member Edgar LeBlanc asked about the table for calculating parking spaces featured in the staff presentation. He wished to know if the table is only for the Village of Salisbury or if it is applied throughout the province. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si la table pour calculer les places de stationnement présenté dans la présentation du personnel est pour le Village de Salisbury seulement ou si elle est appliquée à travers la province.*

Staff member Chloë Berezowski responded that the table is used to calculate parking spaces in the Village of Salisbury only. / *Chloë Berezowski, membre du personnel, répond que la table utiliser pour calculer les places de stationnement est pour le Village de Salisbury seulement.*

It was moved by Heather Keith and seconded by Randy Trenholm that the request for a variance by Susan Linkletter on behalf of 11953206 Canada Ltd. for decreasing the minimum parking requirements from 25 to 13 spaces for the property located at 3134 Main Street in the Village of Salisbury and known as PID 00815340 be APPROVED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee because the development is desirable for the area and given the location and existing lot conditions, the request is reasonable. /*Il est proposé par Heather Keith et appuyé par Randy Trenholm, que la demande de dérogation faite par Susan Linkletter au nom de 11953206 Canada Ltd., visant à réduire l'exigence du nombre de stationnements minimal de 25 à 13 places pour la propriété située à 3134 rue Main dans le Village de Salisbury et connu par le NID 00815340 soit APPROUVÉ par le Comité de révision de la planification, car le développement est souhaitable pour la région, et étant donné l'emplacement et les conditions existantes du lot, la demande est raisonnable.*

MOTION CARRIED UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. Tentative subdivisions/Lotissements provisoires

None/aucun

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 September 22, 2021, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 22 septembre 2021.*

11. Adjournment / Levée de la séance

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 7:20 pm. / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 19 h 20.*

H.J. (Harry) McInroy — Chairman