



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

December 8, 2021 at 7:00 pm • 8 décembre 2021 à 19 h
Webinar • Webinaire

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présents :

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
Hilyard Rossiter	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 :

Justin Grift	Planner / urbaniste
Lori Bickford	Planner / urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets / Absences :

None/Aucun

Public Present / Membres du public présents :

8 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 all members were present. */La séance est ouverte à 19 h par H.J (Harry) McInroy (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents.*

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. 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. 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/Aucun

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

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Stanley Dixon to adopt tonight's Agenda as presented. */Il est proposé par Randy Trenholm, 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 November 24, 2021 meeting. */Adoption du procès-verbal de la réunion du 24 novembre 2021.*

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Heather Keith to adopt the Minutes of the November 24, 2021 meeting as presented. */Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Heather Keith, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 24 novembre 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) Guillaume Boulay, PID/NID 70253240, chemin Scotch Settlement Road, LSD/DSL Moncton – Subdivision variance to reduce the minimum lot width from 54 meters to 20 meters / *Dérogation pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 20 mètres (File / Dossier # 21-2520) English / anglais*

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum lot width from 54 meters to 20 meters. He noted that a subdivision proposal was received in mid-November. As indicated on the proposal, the applicant wishes to subdivide the lot in question into two lots. The right side of the property currently has a single unit dwelling with a private driveway. It is proposed for the remnant lot to have an access of 20 meters wide, and for the existing driveway access to be 20 meters wide, therefore triggering the need for a variance. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 20 mètres. Il indique qu'une proposition de lotissement a été reçue en mi-novembre. Comme indiqué sur la proposition, le requérant souhaite lotir le lot en question en deux lots. À la droite de la propriété, il existe une habitation unifamiliale avec une entrée privée. On propose que le lot restant ait un accès de 20 mètres de large, et que l'entrée existante ait une largeur de 20 mètres donc, déclenchant le besoin d'une dérogation.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed access on the remnant lot is currently forested. Both lots open up near the back and are over 3 hectares each, the remnant lot will be over 6 hectares. According to a sight report by a surveyor, both access points are only sufficient for private driveways, therefore new public streets would not be a possibility. / *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 que l'accès proposé sur le lot restant est présentement boisé. Les deux lots s'ouvrent en arrière et sont au moins 3 hectares chacun. Le lot restant aura 6 hectares. Selon un rapport de distance du site préparé par un arpenteur, les deux points d'accès sont seulement suffisants pour les entrées privées, donc des nouvelles rues publiques ne seront pas une possibilité.*

A public notice was sent out to neighbouring landowners within 100 meters on November 24, 2021. Several comments were received via email, as well as several phone calls and follow-up phone calls. Staff member Justin Grift read the emails sent by neighbouring landowners. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres le 24 novembre 2021. Plusieurs appels ont été reçus par courriel, ainsi que plusieurs appels et appels de suivis. Justin Grift, membre du personnel, lit les courriels envoyés par les propriétaires avoisinants.*

The first email noted serious concerns regarding the variance. The first concern was regarding water and the drilling of new wells in the last few years. The landowner explained that if there are more homes on smaller lots, there will be more homes tapping into existing water sources. The second concern was for the existing natural environment, for example the marsh and brook on the access right of way to the applicant's property. During the summer, the watercourse was bulldozed, and the landowner inquired whether there are regulations for the preservation of watercourses. The third concern regarded rural septic systems that require a larger drainage field. The fourth concern was about traffic in the area and the deterioration of the road. In addition, the landowner inquired about the accesses from Scotch Settlement Road. / *Le premier courriel indique des préoccupations sérieuses concernant la dérogation. La première préoccupation est concernant l'eau et la création de nouveaux puits dans les dernières années. Le propriétaire explique que si l'on construit plus de maisons sur des lots plus petits, il aura plus de maisons qui utiliseront les sources d'eaux existantes. La deuxième préoccupation est pour l'environnement naturel existant, par exemple, le marais et le ruisseau sur le droit de passage de la propriété du requérant. Pendant l'été, le cours d'eau a été enlevé, donc le propriétaire demande s'il existe des lois concernant la préservation des cours d'eau. La troisième préoccupation était concernant les systèmes de septique rural qui nécessite un champ de drainage plus large. La quatrième préoccupation était concernant la circulation dans la région et la détérioration du chemin. Par ailleurs, le propriétaire questionne au sujet des accès à partir du chemin Scotch Settlement.*

The second email had concerns regarding wells and septic in a rural area. The second concern was of the additional traffic on Scotch Settlement Road due to the deterioration of the road. The landowner noted that the road is unsafe for pedestrians and bikes, and vehicles must drive in the middle of the roadway as the shoulder of the road has sustained damage due to frost. The landowner wished to know how the new lots will be accessed. / *Le deuxième courriel avait des préoccupations concernant les puits et les systèmes septiques dans une région rurale. La deuxième préoccupation était la circulation supplémentaire sur le chemin Scotch Settlement à cause de la détérioration du chemin. Le propriétaire a indiqué que le chemin n'est pas sécuritaire pour les pédestres et les bicyclettes, et les véhicules doivent conduire au milieu du chemin, car l'accotement a subi des dommages à cause du gel. Le propriétaire questionne d'accessibilité des nouveaux lots.*

The third email had concerns regarding the variance request. The landowner explained that their property borders the applicant's property. The first concern was about water and well systems. Secondly, the landowner questioned if there are regulations concerning watercourses as there was a brook on the applicant's property. Thirdly, the landowner expressed concerns over the deterioration of the road and the speed limit (80 km/h). / *Le troisième courriel avait des préoccupations concernant la demande de dérogation. Le propriétaire a expliqué que leur propriété partage une limite avec celle du requérant. La première préoccupation était concernant l'eau et les systèmes de puits. Deuxièmement, le propriétaire questionne s'il existe des règlements concernant les cours d'eau, car il avait un ruisseau sur la propriété du requérant. Troisièmement, le propriétaire avait des préoccupations concernant la détérioration du chemin et la vitesse de route (80 km/h).*

Staff member Justin Grift addressed the concerns of the neighbouring landowners. He explained that the reserve road is a crown road, and not a public road. It is not considered as an access to the back property at the moment, and it is not part of the variance application. Regarding water and septic, staff member Justin Grift responded that the applicant intends to build only one home on the remnant lot. Staff member Justin Grift addressed the concern of road traffic. He explained that the two accesses will only be private driveways. Lastly, Staff member Justin Grift responded to the concerns regarding regulations for watercourses and marshes. He explained that there are no provincially mapped wetlands on the property. / *Justin Grift, membre du personnel, répond aux préoccupations des propriétaires avoisinants. Il explique que le chemin de réserve est un chemin de la couronne, et non un chemin public. Il n'est pas un accès à la propriété en arrière à ce moment, et ne fait pas partie de la demande de dérogation. Justin Grift, membre du personnel, aborde les questions concernant l'eau et le septique. Il répond que le requérant a l'intention de construire seulement une maison sur le lot restant. De plus, il aborde la préoccupation concernant la circulation routière. Il explique que les deux accès seront des entrées privées. Enfin, Justin Grift, membre du personnel, répond aux préoccupations concernant les règlements pour les terres humides et les marais. Il explique qu'il n'existe aucune terre humide sur la propriété qui a été indiquée sur la carte provinciale.*

Staff agreed that the request is reasonable and subject to a condition. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et soumise à une condition. 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 any members of the public 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 Heather MacInnes questioned if the new road (currently not a public road) should it be decided later if it is to become a public road if the applicant would be able to subdivide at that point. Staff member Justin Grift responded that based on the subdivision plan that was received, it would depend on the amount of frontage the applicant has. This would possibly require a new subdivision plan, and if there are any variances, then neighbours would be notified. However, this is currently not part of the application. / *Heather MacInnes, membre du public, questionne s'il sera jugé plus tard que le nouveau chemin (qui n'est actuellement pas un chemin public) deviendra un chemin public, si le requérant peut faire un lotissement de son terrain à ce moment. Justin Grift, membre du personnel, répond que selon le plan de lotissement qu'il a reçu, la création d'un chemin public dépendra sur le montant de façade. Ce changement nécessitera possiblement un nouveau plan de lotissement, et s'il existe de nouvelles dérogations, les voisins seront avisés. Cependant, cette question ne fait pas partie de la demande actuelle.*

Member of the public Tony Vrensen requested clarification on whether the lot in question will be subdivided into two. Staff member Justin Grift responded in the affirmative. Member of the public Tony Vrensen questioned whether there will be a subdivision. Staff member Justin Grift explained the variance application and that the applicant wishes to build one home on the remnant lot. As the driveway is private, there can currently be only one dwelling built on the remnant lot. He further explained that the crown reserve road is not a public road at this time. / *Tony Vrensen, membre du public, demande de l'éclaircissement si le lot en question est loti en deux. Justin Grift, membre du personnel, explique la demande de dérogation, et l'intention du requérant de construire une maison sur le lot restant. Étant donné que l'entrée est privée, il peut avoir seulement une habitation construite sur le lot restant. De plus, il explique qu'un chemin de réserve de la couronne n'est pas une rue publique à l'heure actuelle.*

Member of the public, Lilian O'Brien sought clarification regarding the right-of-way. She wished to know if it will only be a private driveway and not a street. Staff member Justin Grift explained that the right-of-way is only for a private driveway. Member of the public, Lilian O'Brien responded that her property is on the boarder of the proposed access. She questioned whether the crown road will become a public road as she has noticed the recent installation of hydro poles. Chairman H.J. (Harry) McInroy noted that the crown road is outside the scope of the application. / *Lilian O'Brien, membre du public, demande des éclaircissements concernant le droit de passage. Elle souhaite savoir s'il sera seulement une entrée et non une rue. Justin Grift, membre du personnel, explique que le droit de passage est seulement pour une entrée privée. Lilian O'Brien, membre du public, répond que sa propriété est située sur la limite de l'accès proposé. Elle questionne si le chemin de réserve de la couronne devient un chemin public, car elle remarque l'installation récente des poteaux électriques. Le président H. J. (Harry) McInroy indique que le chemin de réserve de la couronne est en dehors de la portée de cette demande.*

Member of the public Erika explained that the private driveway would be located beside her property. She clarified that the crown reserve road is listed as a private driveway. She wished to note that what happens on the crown reserve road could equally happen to the private driveway. In addition, she wished to note that there are great concerns about the water, as there are 70 homes that will be placed in the area within the next three years. She has had problems with her well in the past. Staff member Justin Grift responded that there have not been any more proposals for any new lots being created. Based off the surveyor's sight distance report, a public road would not be permitted because there is not enough sight distance visibility. / *Erika, membre du public, explique que l'entrée privée sera située près de sa propriété. Elle clarifie que le chemin de réserve de la couronne est défini comme entrée privée. Elle voulait souligner que le développement qui se passe actuellement sur le chemin de réserve de la couronne peut également avoir lieu à l'entrée privée. De plus, elle voulait ajouter qu'il y a beaucoup de préoccupations concernant l'eau, car 70 maisons seront construites dans la région dans les 3 prochaines années. Elle a eu des problèmes avec son puits dans le passé. Justin Grift, membre du personnel, répond qu'il n'y a pas eu d'autres propositions pour la création de nouveaux lots. Selon le rapport de distance du site par l'arpenteur, un chemin public ne sera pas permis, car il n'existe pas assez de distance du site.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy reiterated that the application is for the subdivision into two lots of the parcel in question. / *Le président H. J. (Harry) McInroy réitère que la demande est pour le lotissement de la parcelle en question en deux lots.*

Member of the public Tony Vrensen wished to know if the applicant was taking part in the present meeting. Staff member Justin Grift confirmed that the applicant intended to join the meeting. However, the applicant was absent from the present meeting. Member of the public Tony Vrensen wished to know if the buyer was present. Staff member Justin Grift commented that he had not communicated with the buyer of the property. Chairman H.J. (Harry) McInroy explained that the applicant had the right to participate in the meeting, as well as anyone who has an interest in the matter. / *Tony Vrensen, membre du public, souhaite savoir si le requérant participe à la présente réunion. Justin Grift, membre du personnel, confirme que le requérant avait l'intention de participer. Cependant, le requérant est absent de la réunion. Tony Vrensen, membre du public, souhaite savoir si l'acheteur est présent. Justin Grift, membre du personnel, explique qu'il n'a pas communiqué avec l'acheteur de la propriété. Le président H. J. (Harry) McInroy explique que le requérant avait le droit de participer, ainsi que tout le monde qui a un intérêt dans la demande.*

Committee member Alexandre Clermont noted that there were many comments outside of the scope of the application. He wished to know whether the committee could recommend another resource for the neighbours to direct their comments and questions. Staff member Lori Bickford suggested that neighbouring landowners could reach out to the Department of Transportation and Infrastructure to get clarification as to whether there is a future intention for the crown reserve road to become a public street. / *Alexandre Clermont, membre du comité, indique qu'il*

y avait beaucoup de commentaires en dehors de la portée de la demande. Il veut savoir si le comité peut faire une recommandation pour que les voisins puissent diriger leurs commentaires et questions. Lori Bickford, membre du personnel, suggère que les propriétaires avoisinants peuvent contacter le ministère des Transports et de l'Infrastructure pour savoir s'il a l'intention de convertir le chemin en rue publique.

It was moved by committee member Linda Estabrooks and seconded by committee member Edgar LeBlanc that the request for a variance by Guillaume Boulay to reduce the minimum lot width from 54 metres to 20 metres as indicated on the remnant lot on the Louis-Pierre Guillaume Boulay ET UX Subdivision plan prepared by Daigle Surveys with job number 16007(V2), located in the LSD of Moncton and known as PID 70253240 be APPROVED , subject to the following condition: / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Guillaume Boulay visant à réduire la largeur de lot minimale de 54 mètres à 20 mètres comme indiqué sur le lot restant sur le plan de lotissement Louis-Pierre Guillaume Boulay ET UX préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 16007 (V2), situé dans le DSL de Moncton et connu par le NID 70253240, soit APPROUVÉE, soumise 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

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 / *Aucune*

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / *Aucune*

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on January 26, 2022, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 26 janvier 2022 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks to adjourn the meeting at 7 :43 pm / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, de lever la séance à 19 h 43.*

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