



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

February 23, 2022 at 7:00 pm • 23 février 2022 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 :

Dylan Geldart	Planner/urbaniste
Justin Grift	Planner/urbaniste
Lori Bickford	Planner/urbaniste
Phil Robichaud	Planner/urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets/Absences :

None/Aucun

Public Present/Membres du public présents :

9 people/personnes

Marcel Troy
Pauline Roy
Larry Ratcliffe
Sandy Ratcliffe
Lisa Allain
Duncan Noble
John Steeves
Michael Baxter
Yves Boudreau

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 Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm to adopt tonight's Agenda as presented. /Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, 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 December 8, 2021 meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 8 décembre 2021.*

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon to adopt the Minutes of the December 8, 2021 meeting as presented. /Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 8 décembre 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) Michel Gaudet (PID/NID 70227087), Village of/de Memramcook – Variance request to increase the maximum size of an accessory building (detached garage) from 140 square meters to 256 square meters/
Dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 140 mètres carrés à 256 mètres carrés (File/Dossier # 22-0136) English / anglais

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant for a variance to increase the maximum size of an accessory building (detached garage) from 140 square meters to 256 square meters. He explained that the zoning is Rural Residential (RR), which is important because there are specific regulations for accessory buildings in this zone. The application for the variance was received in December of 2021. Staff expressed concerns regarding the size of the detached garage, which includes an upstairs loft. The garage is intended to be used for personal use and storage (ex : RV). There is currently an existing dwelling on the lot. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 140 mètres à 256 mètres carrés. Il explique que le zonage est Rurale résidentielle (RR) qui est important, car il existe des règlements particuliers pour des bâtiments accessoires dans cette zone. La demande de dérogation a été reçue en décembre 2021. Le personnel a montré des préoccupations concernant la taille du garage isolé qui inclut un grenier. Le requérant a l'intention d'utiliser le garage isolé pour l'entreposage de ses effets personnels (p. ex : VR). Actuellement, il existe une habitation sur le lot.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that in the Rural Plan accessory buildings in residential zones can have a floor area of no greater than 140 square meters, or 50 % of the floor area allocated as the main use. Staff calculated 50 % of the floor area of the home, which came to 167 square meters allocated for an accessory building. Therefore, a proposed detached garage of 256 square meters still exceeds the 50% of the main use. In addition, the regulation in the rural plan is created so that accessory buildings do not over-exceed the size of dwellings, and to maintain the character of residential lots. / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante avec des photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que dans le plan rural, les bâtiments accessoires dans les zones résidentielles ne peuvent pas avoir une aire de plancher plus grand que 140 mètres carrés, ou 50 % de l'aire de plancher alloué pour l'usage principal. Le personnel a calculé 50 % de l'aire de plancher de la maison, qui est 167 mètres carrés alloués pour le bâtiment accessoire. Par ailleurs, le règlement dans le plan rural est créé pour que les bâtiments accessoires ne dépassent pas la taille des habitations et pour maintenir le caractère des lots résidentiels.*

Staff member Justin Grift explained that a similar case occurred in 2015, where an applicant applied for a variance for an accessory building. The application was refused by the Planning Review and Adjustment Committee. As a result, the applicant applied for a text amendment from the Village council. The Village council went through the text amendment and increased the maximum floor area for accessory buildings in residential zones as shown in the current Rural Plan. This ruling helped in shaping the staff recommendation. / *Justin Grift, membre du personnel, explique qu'un cas similaire a eu lieu en 2015, lorsqu'un requérant a fait une demande de dérogation pour un bâtiment accessoire. La demande a été refusée par le Comité de révision de la planification. En résultat, le requérant a fait une demande de modification de texte auprès du conseil du Village. Le conseil du Village a examiné la modification de texte et a augmenté l'aire de plancher maximale pour les bâtiments accessoires dans les zones résidentielles comme montré dans le présent plan rural. Ce jugement a influencé la recommandation du personnel.*

Public notices were distributed to neighbouring properties within 100 meters on February 9, 2022. No questions or concerns have been received. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers le 9 février 2022 à l'intérieur de 100 mètres. Aucune question ni préoccupation n'a été reçue.*

Staff agreed that the request does not meet the intention of the Memramcook Rural Plan. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande ne répond pas à l'intention générale du Plan rural du Village de Memramcook. 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. There were no comments on behalf of the public. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire de la part du public.*

Committee member Heather Keith explained that she had difficulty supporting the staff recommendation based on the location of the property. She asserted that based on the site plan, the property is not located in a dense area. She explained that there are larger buildings in the surrounding area, and that a larger accessory building would not interfere with nearby residents. Chairman H.J. (Harry) McInroy stated that it depends on what the accessory building is to be used for in the final analysis. Committee member Heather Keith responded that the building should only be used for storage as stated on the plan, and not for living purposes. / *Heather Keith, membre du comité, explique qu'elle rencontre une difficulté d'appuyer la recommandation du personnel à cause de l'emplacement de la propriété. Elle affirme que, selon le plan du site, la propriété n'est pas située dans un endroit dense. Elle explique qu'il existe des bâtiments plus larges que la norme dans les environs, et qu'un bâtiment accessoire ne perturbera pas les résidents dans les environs. Le président H. J. (Harry) McInroy énonce que la situation dépend de l'utilisation du bâtiment accessoire. Heather Keith, membre du comité, répond que le bâtiment devrait être utilisé à des fins d'entreposage et non à des fins résidentielles.*

It was moved by committee member Randy Trenholm and seconded by committee member Stanley Dixon that the request for a variance by Michel Gaudet to increase the maximum floor area of an accessory building from 140 square metres to 256 square metres at 1603 rue Principale in Memramcook, property bearing PID 70227087, be REFUSED as it does not meet the intent of the Memramcook Rural Plan / Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que la demande de dérogation par Michel Gaudet visant à augmenter l'aire de plancher maximale d'un bâtiment accessoire de 140 mètres carrés à 256 mètres carrés à 1603 rue Principale à Memramcook, propriété avec NID 70227087, soit REJETÉE, car la demande ne répond pas à l'intention générale de l'arrêté de zonage et du plan rural.

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

Yeas / Pour – 7
(Stanley Dixon, Linda Estabrooks, Edgar LeBlanc,
Randy Trenholm, H. J. (Harry) McInroy, Valmont Goguen,
Hilyard Rossiter, Alexandre Clermont)

Nays/Contre – 1
(Heather Keith)

- b) Denise Bourgeois (PID/NID 00914135), Village of/de Memramcook – Subdivision variance to reduce the minimum lot width from 54 metres to 20 metres / *Dérogation pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 20 mètres. (File/Dossier # 22-0126) English/anglais*

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant for a subdivision variance to reduce the minimum lot width from 54 meters to 20 meters. The property is zoned partially rural residential (RR) and partially Resource Development (RD). The subdivision proposal was received in early January to create three new lots along Gayton Road, and a remnant lot would be created with a frontage along Old Shediac Road. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation de lotissement pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 20 mètres. La zone de la propriété est Résidentielle rurale (RR) et figure partiellement dans la zone Développement des ressources (DR).*

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 remnant lot opens up near the back to an area of over 10 hectares. Marie Street is an existing private non-maintained road that could be developed into a public road extending onto the remnant. As the remnant has a lot of area, there is a possibility for the remnant to be split up into future lots once there is greater public road access. The applicant did not have this intention for the near future. / *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 le lot restant s'ouvre de plus de 10 hectares de superficie en arrière. La rue Marie est un chemin privé non entretenu qui pourrait être converti en chemin public s'étendant jusqu'au lot restant. Puisque le lot restant a une grande superficie, il existe une possibilité pour lotir ce lot une fois qu'il existe plus d'accès au chemin public dans le futur. Le requérant n'avait pas cette intention dans le futur proche.*

Public notices were distributed to neighbouring properties within 100 meters on February 9, 2022. One call was received asking for clarification, otherwise there were no concerns. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres le 9 février 2022. Un appel a été reçu demandant des éclaircissements, par ailleurs il n'y avait aucune préoccupation.*

Staff agreed that the request was 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 aux conditions. 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. There were no comments on behalf of the public. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire de la part du public.*

It was moved by committee member Edgar LeBlanc and seconded by committee member Valmont Goguen that the request for a variance by Denise Bourgeois to reduce the minimum lot width from 54 metres to 20 metres as indicated on the remnant lot on the Denise Bourgeois & Ronald Bourgeois Subdivision plan prepared by Daigle Surveys with job number 15527-3, located in the Village of Memramcook and known as PID 00914135 be APPROVED, subject to the following condition: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que la demande de dérogation par Denise Bourgeois 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 Denise Bourgeois & Ronald Bourgeois Subdivision préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 15527-3, situé dans le Village de Memramcook par le NID 00914135, 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

- a) RCL Financial Services Ltd (PID/NID 05086699), LSD/DSL Coverdale – Recommendation to the minister for location of new streets / *Recommandation au ministre pour l'emplacement de nouvelles rues (File/Dossier # 22-0107) English / anglais*

Staff member Phil Robichaud presented the application for a recommendation to the minister for the location of new streets. He explained that the applicant is proposing to extend two new streets (Smith Field Road and Petersfield Street) and to create one new street (Greenleaf Road). The plan also creates 22 new residential lots. The location of these new streets will be in the existing subdivision of White Birch Estates, just east of Riverview. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande pour une recommandation au ministre pour l'emplacement de nouvelles rues. Le plan crée également 22 lots résidentiels. L'emplacement de ces nouvelles rues sera dans le lotissement existant White Birch Estates, à l'est de Riverview.*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the zoning of the property is Single-unit residential (R1), which is intended for residential development and single-unit dwellings. He said that the application is in line with the regulations found in the new Westmorland-Albert Rural Plan (WARP) which will soon come into effect. In the Single-unit residential (R1) zone, the conventional one-acre lot will be permitted under the WARP. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que le zonage de la propriété est (R1) Habitations à un logement, qui est à des fins d'aménagement résidentiel et des habitations unifamiliales. Il dit que la demande est conforme aux règlements dans le nouveau plan rural de Westmorland-Albert qui devrait entrer prochainement en vigueur. Dans la zone (R1) Habitations à un logement, le lot typique d'une acre sera permis sous le plan rural de Westmorland-Albert.*

Staff member Phil Robichaud consulted with the Department of Environment and Local Government. It was noted that an Environmental Impact Assessment was conducted in 2006 for White Birch Estates. It was found that there were 9 conditions associated with the subdivision. This project respects most of the conditions and the only outstanding condition was to conduct a pumping test for wells on the property. After the staff report was written, the pumping test was conducted, and a report was prepared and distributed to the Department of Environment. Once the report is examined, the Department of Environment will approve the plan or request modifications. Staff proposes to wait for approval from the Department of Environment before moving forward with the project. The other outstanding component on the plan is the lot 21-24, which was originally intended as a land for public purpose lot (LFPP). Lot 21-24 is now being proposed as a residential lot. The Department of Environment requested more clarifications from the applicant. It is possible that lot 21-24 will be changed to a LFPP lot once more. / *Phil Robichaud, membre du personnel, a consulté le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux. Il est indiqué qu'une étude d'impact sur l'environnement a été menée en 2006 pour White Birch Estates. Neuf conditions ont été mises sur le lotissement en résultat de l'étude. Ce projet satisfait la plupart des conditions sauf de mener un test de pompage pour les puits sur la propriété. À la suite de la rédaction du rapport du personnel, le test de pompage a été mené et un rapport a été préparé et envoyé au ministère de l'Environnement. Une fois examiné, le ministère de l'Environnement donnera son approbation ou imposera des conditions de modification. Le personnel propose d'attendre l'approbation du ministère avant de poursuivre les travaux. L'autre partie non résolue sur le plan est le lot 21-24, qui a originalement été prévu comme lot d'utilité publique. Actuellement, on propose le lot 21-24 comme lot résidentiel. Le ministère de l'Environnement a demandé plus de renseignements de la part du requérant. Il est possible que le lot 21-24 soit modifié en lot d'utilité publique encore une fois.*

Staff member Phil Robichaud consulted with the Department of Transportation and Infrastructure. They submitted a letter with conditions that must be met. The conditions proposed are not outside of the ordinary. / *Phil Robichaud, membre du personnel, a consulté le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Il a envoyé une lettre avec des conditions à satisfaire. Les conditions proposées ne sont pas en dehors du normal.*

Staff member Phil Robichaud consulted the Department of Public Safety on street names in order to make sure that there is no duplicate of the street name Greenleaf elsewhere in the area. The Department of Public Safety approved the name Greenleaf. / *Phil Robichaud, membre du personnel, a consulté le ministère de la Sécurité publique sur les noms des rues afin d'assurer qu'il n'existe pas déjà le nom de rue Greenleaf dans les environs. Le ministère de la Sécurité publique a approuvé le nom Greenleaf.*

Staff member Phil Robichaud consulted with NB Power and telecommunication companies regarding the typical 5-meter-wide public utility easements. There were no comments out of the ordinary. Staff member Phil Robichaud consulted with the surveyor. They submitted soil reports in order to demonstrate that the land could accommodate onsite septic systems. / *Phil Robichaud, membre du personnel, a consulté Énergie N.-B. et les entreprises de télécommunication concernant les servitudes de 5 mètres de large d'utilité publique. Il n'y avait aucun commentaire en dehors du normal. Phil Robichaud, membre du personnel, a consulté l'arpenteur du projet.*

No notices were sent to neighbouring property owners as there were no variances or need for public consultation. / *Aucun avis n'a été envoyé aux propriétaires immobiliers, car la demande n'avait aucune dérogation ou un besoin de consultation publique.*

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

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the committee had any questions or comments for the staff. There were no questions on behalf of the committee members. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité avaient des questions ou commentaires pour le personnel. Il n'y avait aucune question de la part des membres du comité.*

It was moved by committee member Linda Estabrooks and seconded by committee member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Minister the location of the Petersfield Street extension, Smith Field Road Extension as well as Greenleaf Road as shown on the White Birch Estates Phase 12 Subdivision plan dated December 16, 2021, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au ministre l'emplacement du prolongement de la rue*

Petersfield, le prolongement de la rue Smith Field, ainsi que la rue Greenleaf comme montré sur le plan de lotissement White Birch Estates Phase 12 daté le 16 décembre 2021, soumis aux conditions suivantes :

- 1. That the Development Officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau Dated November 12, 2021, have been satisfied. / *Que l'agent d'aménagement n'approuve pas le plan final de lotissement avant que toutes conditions décrites soient satisfaites dans la lettre envoyée par M. Paul Lightfoot du ministère provincial des Transports et de l'Infrastructure à M. Jeff Boudreau le 16 décembre 2021.***
- 2. That the Development Officer shall not approve the final subdivision plan until Provincial Department of Environment and Local Government confirms that the proposal is respecting the letter of determination for the registered Environmental Impact Assessment. / *Que l'agent d'aménagement n'approuve pas le plan final de lotissement avant que le ministère provincial de l'Environnement et les Gouvernements locaux confirme que la proposition respecte la lettre de décision pour l'étude d'impact sur l'environnement enregistrée.***

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

- a) Westmorland-Albert Planning Area / Secteur d'aménagement de Westmorland-Albert – To repeal the Greater Moncton Rural Plan and adopt the Ministerial Regulation 21-WAP-069-00, being the Westmorland-Albert Rural Plan / *D'abroger le plan rural actuel du Grand Moncton et d'adopter le Règlement ministériel 21-WAP-069-00, étant le plan rural de Westmorland-Albert (File/Dossier #21-2724) English/anglais*

Staff member Kirk Brewer presented to repeal the Greater Moncton Rural Plan and to adopt the Ministerial Regulation 21-WAP-069-00, being the Westmorland-Albert Rural Plan. There is currently a rural plan in effect for part of the planning area under the Greater Moncton Rural Plan. However, there are areas in the Southeast region that do not currently have a land use plan in effect. The Westmorland-Albert Rural Plan (WARP) will bring local land use planning to the remainder of Southeastern New Brunswick. / *Kirk Brewer, membre du personnel, présente la demande pour abroger le plan rural actuel du Grand Moncton pour adopter le Règlement ministériel 21-WAP-069-00, étant le plan rural de Westmorland-Albert. Actuellement, il existe un plan rural en vigueur pour une partie du secteur d'aménagement sous le plan rural du Grand Moncton. Cependant, il existe des régions dans le Sud-Est qui n'a pas un plan d'utilisation de la terre en vigueur. Le plan rural de Westmorland-Albert amènera l'aménagement du territoire au restant du Sud-Est du Nouveau-Brunswick.*

Staff member Kirk Brewer explained that the plan was developed between 2016 and 2021 based on the Local Service District model but will remain in effect for new local government entities within this Planning Area until such a time as new councils prepare their own land use plans. He explained that once new councils are elected this fall, there will be new government entities throughout the Southeast. This plan will remain in effect in the areas known presently as the LSD areas until the local entities create their own rural plan. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique que le plan a été élaboré entre 2016 et 2021 selon le modèle de districts de services locaux, mais demeurerait en vigueur pour les nouvelles entités du gouvernement local à l'intérieur du secteur d'aménagement jusqu'à ce que les nouveaux conseils préparent leurs propres plans d'aménagement. Il explique, une fois les nouveaux conseils seront élus cet automne, il existera de nouvelles entités gouvernementales dans le Sud-Est. Ce plan demeura en vigueur dans les endroits appelés actuellement les DSL jusqu'à ce que les entités locales créent leurs propres plans ruraux.*

Staff member Kirk Brewer presented the structure of the rural plan. He explained that a rural plan is made up of policy statements, zoning provisions and the zoning map. There are currently 9 LSD regions that will be affected by the rural plan: Salisbury, Moncton, Coverdale, Elgin Centre, Elgin Parish, Hillsborough, Hopewell, Harvey, and Alma. / *Kirk Brewer, membre du personnel, présente la structure du plan rural. Il explique qu'un plan rural est formé des énoncés de principe, des dispositions de zonage et d'une carte de zonage. Il existe actuellement 9 régions de DSL qui seront visés par le plan rural : Salisbury, Moncton, Coverdale, Elgin Centre, Elgin Parish, Hillsborough, Harvey et Alma.*

Staff member Kirk Brewer identified the overarching policy areas the plan touches on. During the consultation, it was a general consensus that residents did not wish to see an urban style of planning in their area. They wished to keep the rural character of the area. One of the major opportunities in the creation of the plan was to allow for agriculture, natural resources, home based businesses, and tourism. Regarding tourism in the region, there are currently many existing initiatives in the region, for instance: eco-tourism (Cape Enrage), agrotourism (Broadleaf Farms), alternative tourist accommodations (domes, yurts, cottages), and the conversion of underutilized buildings

(church breweries). In addition, the Shoreline Trail along the Fundy Coast will have enormous potential to build upon tourism services, which will help to draw and to keep tourists in the region. / Kirk Brewer, membre du personnel, identifie les aspects globaux de politique que le plan aborde. Pendant la consultation, il a été le consensus que les résidents ne voulaient pas voir un style d'aménagement urbain dans leur région. Une des occasions majeures dans la création du plan est de permettre l'agriculture, des ressources naturelles, des entreprises à domicile et le tourisme. Concernant le tourisme dans la région, il existe de nombreuses initiatives dans la région, par exemple : l'écotourisme (Cape Enragé), agrotourisme (Broadleaf Farms), hébergements touristiques non traditionnels (dômes, yourtes, chalets), et la transformation des bâtiments sous-utilisés (brasseries dans les églises). Par ailleurs, le Sentier côtier aidera à promouvoir le tourisme et garder les touristes dans la région.

Staff member Kirk Brewer explained that climate change is an important topic featured in the new rural plan. There are concerns of sea level rise along the Petitcodiac River, Shepody Bay and Bay of Fundy. Sea level rise regulations allows for proper adaptation of buildings in the zone. It is also important to protect natural areas and water supplies. There are many conservation areas in the region, including those owned by Ducks Unlimited and Nature Conservancy, etc. A conservation zone has been created for these areas and will act as an indicator to planning staff if there is an invasive use proposed nearby. The province has setback requirements of 30 meters from a watercourse, which has been also applied to the rural plan. Any development within 30 meters of a watercourse would normally require a wetland alteration and watercourse permit, however under the WARP it will be required for a variance application to be brought before the planning review and adjustment committee. / Kirk Brewer, membre du personnel, explique que le changement climatique est un sujet important présenté dans le nouveau plan rural. Il existe des préoccupations d'élévation du niveau de la mer au long de la rivière Petitcodiac, la baie de Shepody et la baie de Fundy. Les règlements de l'élévation du niveau de la mer permettent l'adaptation convenable des bâtiments dans cette zone. Il est également important de protéger ces endroits naturels et approvisionnements en eau. Il existe de nombreux endroits de conservations dans la région, incluant ceux de Canards illimités et de Conservation de la nature, etc. Une zone de conservation a été créée pour ces endroits et servira comme indicateur au personnel de la planification s'il existe un usage envahissant proposé dans les environs. Les exigences de retrait de la province de 30 mètres d'un cours d'eau ont également été mises dans le plan rural. Tout aménagement à l'intérieur d'un cours d'eau déclenchera normalement le besoin d'un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide, cependant sous le plan rural de Westmorland-Albert, il faudra faire une demande de dérogation auprès du Comité de révision de la planification.

Staff member Kirk Brewer noted an example of the Stoney Creek washout of 2017. He explained that there are several pieces of key infrastructure in the area that are not adequate to meet the demands of climate change and culverts. He briefly explained the proposed zones such as Sea Level Rise (SLR), Conservation (CONS) and Water Protection (WP). / Kirk Brewer, membre du personnel, indique l'exemple du lessivage de Stoney Creek en 2017. Il explique qu'il existe plusieurs aspects d'infrastructure essentielle dans la région qui n'est pas convenable pour répondre au changement climatique et les conduits. Il explique brièvement les zones proposées tels que l'Élévation du niveau de la mer (ENM), Conservation (CONS) et Conservation des eaux (WP).

Staff member Kirk Brewer stated that there is a lot of agriculture throughout the planning area. Staff met with farmers on several occasions, and it was discussed that there are many residential developments (large-scale subdivisions) that are encroaching in areas that are more traditionally used for agriculture. There are many instances of residents moving to rural areas and being disturbed by agricultural activities. In addition, there is a loss of quality agricultural land to development. / Kirk Brewer, membre du personnel, indique qu'il existe beaucoup d'agriculture dans le secteur d'aménagement. Le personnel a rencontré des agriculteurs à plusieurs reprises, et il a été discuté qu'il existe beaucoup d'aménagements résidentiels (les lotissements à grande échelle) qui empiètent sur des régions traditionnellement agricoles. Il existe de nombreux cas où des résidents déménagent dans des endroits ruraux qui sont perturbés par les activités agricoles. Par ailleurs, il existe beaucoup de perte de terre agricole aux aménagements.

Staff member Kirk Brewer observed that many resources extraction sites, specifically pits, were unmapped and unregulated, specifically in areas without zoning. There were meetings with stakeholders and pit owners in order to make sure that they conform under the new plan. / Kirk Brewer, membre du personnel, observe que de nombreux sites d'extraction des ressources, particulièrement des puits, ne sont pas cartographiés et non réglementés, particulièrement dans les endroits sans zonage. Des réunions avec des intervenants et propriétaires des puits afin d'assurer qu'ils sont conformes au nouveau plan.

Staff member Kirk Brewer noted that there are also intensive resource uses operating in the Southeast region. These uses include quarries, asphalt plants, industrial abattoirs, and solid waste facilities. The new rural plan will have

zoning for these uses so that they are not permitted everywhere. Staff member Kirk Brewer pointed out that industrial abattoirs fall under the intensive resource use. Abattoirs on a vacant land where there is no prior agricultural use will need to be rezoned to the Intensive Resource zone. / *Kirk Brewer, membre du personnel, indique qu'il existe des usages de ressources intensives dans la région du Sud-Est. Ces usages incluent des carrières, des usines d'asphalte, des abattoirs industriels et des installations de déchets solides. Le nouveau plan rural aura un zonage pour ces usages afin de ne pas les permettre dans tous les secteurs. Kirk Brewer, membre du personnel, indique que les abattoirs industriels sont définis des usages de ressources intensifs. Les abattoirs sur un terrain vacant où il n'existe aucun usage agricole nécessiteront un rezonage à la zone intensive des ressources.*

Staff member Kirk Brewer explained that it is proposed to have a reciprocal 15-meter setback next to an agricultural zone. It is also proposed for flexibility for on-site processing and retail, agrotourism, etc., as well as to identify resource uses and adopt provincial pit guidelines as regulation and require rezonings for new intensive uses. Other proposals include to recognize residential nodes and approved subdivisions, to require five-acre lots on new public roads, and for new residential zones to require a rezoning. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique qu'un retrait de 15 mètres réciproque est proposé près d'une zone Agricole. Il est également proposé d'avoir une flexibilité des processus sur les lieux et la vente au détail, l'agrotourisme, etc., ainsi d'identifier des usages de ressources et d'adopter les lignes directrices provinciales pour les puits comme règlement et d'avoir des rezonages pour de nouveaux usages intensifs. Les autres propositions incluent : de reconnaître des nœuds résidentiels et des lotissements approuvés, d'exiger des lots de 5 acres sur de nouveaux chemins publics et de nécessiter un rezonage pour les nouvelles zones résidentielles.*

Staff member Kirk Brewer noted that there are challenges with large-scale residential subdivisions. Currently, there are 1-acre lots on new roads permitted with little to no input from planners or local residents. There is no public consultation process for these subdivisions. This leads to inefficient land use (rural sprawl), which creates a long-term cost of roads and conflict with the natural environment. Some residents in these subdivisions have noted that wells are running dry in the summer months. / *Kirk Brewer, membre du personnel, indique qu'il existe des difficultés avec des lotissements résidentiels à grande échelle. Actuellement, il y a des lots d'un acre permis sur de nouveaux chemins avec très peu ou sans influence des urbanistes ou des résidents avoisinants. Aucun processus de consultation public n'est mis en place pour ces lotissements, donc en résultat il existe une utilisation de la terre inefficace (expansion rurale). À long terme, le coût des chemins devient élevé ainsi qu'un conflit avec l'environnement naturel. Quelques résidents qui habitent dans ces lotissements ont indiqué que leurs puits deviennent secs durant les mois d'été.*

Staff member Kirk Brewer explained the process for the adoption of the rural plan. He explained that many stakeholders were contacted during the creation of the plan such as government departments, LSD committees and First Nations groups. He noted that there is a requirement under the Act to publish a public notice in newspapers. Emails were sent to those who participate during the five-year period of the creation of the rural plan. Over 200 stakeholders were contacted. A public hearing was held on February 15, 2022. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique que le processus de l'adoption du plan rural. Il explique que de nombreux intervenants ont été contactés lors de la création du plan, tels que les ministères du gouvernement, les comités des DSL et des groupes de Premières Nations. Il indique l'exigence sous la Loi de publier un avis public dans les journaux. Des courriels ont été envoyés aux personnes qui se sont assistées pendant la période quinquennale de l'élaboration du plan. Plus de 200 intervenants ont été contactés. Une audience publique a eu lieu le 15 février 2022.*

Staff member Kirk Brewer reiterated the goals of the plan. He read the staff recommendation into the record. / *Kirk Brewer, membre du personnel, réitère les objectifs du plan. Il lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the members of the committee had any questions or comments for the staff members. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité avaient des questions ou commentaires pour le personnel.*

Committee member Edgar LeBlanc commended the staff for their work on the Westmorland-Albert Rural Plan. He questioned if quarries and pits will have the same regulations for Beaubassin East and Provincial Regulations. Staff member Kirk Brewer explained that the standard is the same, there are no annual inspections given the size of the planning area and number of pits in the region. Staff will continue to operate on a complaint basis. He indicated that setbacks and property lines are required to be provided on the master plan or site plan. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, félicite le personnel pour leur travail sur le plan rural de Westmorland-Albert. Il demande si des carrières et des puits auront les mêmes règlements que le plan rural de Beaubassin-est et les règlements provinciaux. Kirk Brewer,*

membre du personnel, explique que les normes sont les mêmes, il n'existe aucune inspection annuelle étant donné la grandeur du secteur d'aménagement et le nombre de puits dans la région. Le personnel continuera de fonctionner en fonction des plaintes. Il indique que les retraits et des lignes de propriétés sont requis sur le plan maître ou le plan du site.

Committee member Edgar LeBlanc asked if most of the pits and quarries are dormant. Staff member Kirk Brewer answered that most of them are dormant. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si la plupart des puits et des carrières sont inactifs. Kirk Brewer, membre du personnel, répond que la plupart sont inactifs.*

Committee member Edgar LeBlanc questioned if the pits or quarries required a permit in order to resume activities. Staff member Kirk Brewer replied that they would need to apply for a standard development permit. If the plan is adopted as proposed, all the stakeholders who participated in the meetings on pits and quarries will be emailed guidelines and the master plan. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si des puits ou des carrières nécessitent un permis afin de continuer leurs opérations. Kirk Brewer, membre du personnel, répond que les propriétaires doivent faire une demande typique pour un permis d'aménagement. Si le plan est adopté tel que proposé, tous les intervenants qui se sont assistés lors des réunions sur des puits et des carrières auront un courriel du plan maître et des lignes directrices.*

Staff member Kirk Brewer wished to provide clarification on quarries. They are different because they involve blasting, and therefore are subject to provincial approval to operate. Planning staff can regulate in what zone quarries are permitted. There is a higher standard for quarries that are upheld by the Department of Environment. / *Kirk Brewer, membre du personnel, souhaite donner des éclaircissements sur des carrières. Elles sont différentes parce qu'elles font le dynamitage, et donc sont soumises à l'approbation provinciale afin de fonctionner. Le personnel d'urbanisme peut réglementer dans quelle zone les carrières sont permises. Le ministère de l'Environnement a beaucoup plus de critères concernant le fonctionnement des carrières.*

Committee member Heather Keith questioned the 5-acre lot model. She wished to know whether there was a province-wide template for the province to follow, or if the model was specific to the Moncton area and its growth. Staff member Kirk Brewer answered that the goal is for this model to become the gold standard. The 5-acre requirement is not an arbitrary number, but it is the maximum size requirement. Any lots more than 5 acres may be eligible for exemption from subdivision requirements depending on the type of subdivision. He explained that the type of development pressure in the Southeast is not seen in the other areas of the province. It tends to be in the Moncton, Saint John, and Fredericton areas. However, many areas in the province would like to see this regulation come into effect. / *Heather Keith, membre du comité, questionne le modèle des lots de 5 acres. Elle souhaite savoir si le modèle est provincial ou seulement particulier à la région de Moncton selon sa croissance. Kirk Brewer, membre du personnel, répond que le but est d'avoir ce modèle en tant que référence absolue. L'exigence de 5 acres n'est pas un chiffre arbitraire, d'abord il est l'exigence de taille maximale. Des lots plus de 5 acres peuvent être admissible pour une exemption des exigences de lotissement selon le type de lotissement. Il explique que la sorte de pression sur les aménagements dans le Sud-Est n'est pas vue ailleurs dans la province. La tendance est dans les régions de Moncton, Saint-Jean et Fredericton. Cependant, de nombreuses régions dans la province souhaiteraient mettre ce règlement en vigueur.*

Committee member Heather Keith responded that she understands the logic, however she believes that the province is encouraging new development and for people to move to the province which does not seem to go hand in hand with the 5-acre model. Staff member Kirk Brewer explained that the model is to give more local control and as to where future subdivisions will be located and oversight. He related that not all subdivisions are bad, but not all subdivisions are good either. / *Heather Keith, membre du comité, répond qu'elle comprend la logique, en revanche elle croit que la province encourage les nouveaux aménagements et la croissance de la population qui sont contradictoires au modèle de 5 acres. Kirk Brewer, membre du personnel, explique que le but du modèle est de donner plus de contrôle local sur l'emplacement et la surveillance des lotissements futurs. Il explique que ce n'est pas tous les lotissements qui sont mauvais, et ce n'est pas tous les lotissements qui sont bons.*

It was moved by committee member Edgar LeBlanc and seconded by committee member Linda Estabrooks that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that the Minister of Local Government and Local Governance Reform adopt Ministerial Regulation 21-WAP-069-00 as presented. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE que le ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale adopte le Règlement ministériel 21-WAP-069-00 tel que présenté.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Ted Baxter (PID/NID 70200324), LSD of / DSL de Shediac Cape - To rezone a portion of the property from the Rural Area (RA) and Residential (R) Zones to the General Commercial (C1) Zone to accommodate commercial storage buildings / *Rezoner une partie de la propriété de la zone rurale (RA) et résidentielle (R) à la zone commerciale générale (C1) pour accommoder les bâtiments d'entreposage commerciaux* (File/Dossier # 21-1798) English / anglais

Staff member Dylan Geldart presented the request of the applicant to rezone a portion of the property from Rural Area (RA) and Residential (R) zones to the General Commercial (C1) Zone to accommodate commercial storage buildings. He explained that the property is located on Route 134 in Shediac Cape, and its access is on a collector road. The 1.8-hectare lot is rectangular in shape and remains vacant. The applicant proposes to create commercial storage buildings, 9 in total, in two phases. The first phase will consist of three units with the dimensions of 30 ft by 150 ft. The second phase will have units with the dimensions of 30 ft by 100 ft. One of the buildings closer to the road will include bathroom facilities and an administration area for future employees. He explained that part of the application was to subdivide the lot in order to accommodate a residential building. Meanwhile, the storage units would be located on the larger remnant lands located to the rear. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande du requérant pour rezoner une partie de la propriété des zones rurale (RA) et résidentielle (R) à la zone commerciale générale (C1) pour accommoder les bâtiments d'entreposage commerciaux. Il explique que la propriété est située sur la Route 134 à Shediac Cape et son accès est sur une route collectrice. Le lot de 1,8 hectare est en forme de rectangle et demeure vacant. Le requérant propose de créer 9 bâtiments d'entreposage dans deux phases. La première phase comprendra trois unités avec les dimensions de 30 pieds sur 150 pieds. La deuxième phase comprendra 6 unités avec les dimensions de 30 pieds sur 100 pieds. Un des bâtiments plus près du chemin inclura des installations de salle de bain et un endroit d'administration pour les futurs employés. Il explique qu'une partie de la demande était de lotir le lot afin d'accueillir un bâtiment résidentiel.*

Staff member Dylan Geldart demonstrated the existing situation using aerial view and site plans. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained the rezoning process. The request was originally received in July of 2021, and then subsequently distributed to several provincial departments, First Nations groups, and the LSD advisory committee. / *Dylan Geldart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et des plans du site. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique le processus de rezonage. La demande a été premièrement reçue en juillet 2021, et puis distribuée à plusieurs ministères provinciaux, les groupes de Premières Nations et le comité consultatif des DSL. L'audience publique a eu lieu le 16 février 2022, qui a donné l'occasion au public de donner leur avis et pour une discussion.*

Staff member Dylan Geldart explained that the neighbourhood is relatively residential in nature. There are approximately 12 properties located in a 100-meter radius of the subject property, all of which are residentially zoned. The subject property currently falls under the following zones: Residential (R), Environmental Risk (ER), Rural Area (RA), and Sea Level Rise (SLR). This zoning permits a mix of small-scale residential developments including single-unit dwellings, two-unit dwellings, daycares, recreational facilities, and home occupations. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que le quartier est principalement de nature résidentielle. Il existe environ 12 propriétés situées dans un rayon de 100 mètres de la propriété en question, et chacune des résidences est dans la zone résidentielle. La propriété en question fait partie des zones suivantes : Résidentielle, à Risque pour l'environnement (RE), Rurale (RU) et Élévation du niveau de la mer (ENM). Ces zones permettent un mélange d'aménagements résidentiels à petite échelle incluant des habitations unifamiliales, des habitations bifamiliales, des garderies, des installations récréatives, et des activités professionnelles à domicile.*

Staff member Dylan Geldart noted that in the region, there are two community nodes, one within the Shediac Bridge area and one in the Shediac Cape area. The subject property falls outside of either of the community nodes, and the proposed use is being proposed in a predominately rural area, which contradicts section 9.1(b) of the Beaubassin West Rural Plan. He clarified that this is not to suggest that commercial development is prohibited outside of the community nodes, however, the scale of the commercial development must be complementary to the surrounding neighbourhood. He noted that outside of the community nodes, there are smaller-scale occupations permitted such as beauty salons, aestheticians, dog grooming services, etc. These smaller-scale occupations are required to have two parking spaces, no changes to the exterior except for a sign, and to occupy no more than 25% of the existing building.

These smaller-scale occupations are seen as benefitting the region as it limits travel for residents of these rural areas. However, staff is of the opinion that the proposed development does not meet the threshold of a home occupation, and the scale and intensity of commercial storage units is inappropriate for the subject property. Staff member Dylan Geldart noted that the subject property is not abutting an arterial highway. Given the location, it is not respecting section 9.1(e) of the rural plan. / *Dylan Geldart, membre du personnel, indique qu'il existe deux nœuds communautaires dans la région, à Shediak Bridge et à Shediak Cape. La propriété en question et son usage proposé sont en dehors des nœuds communautaires dans une région principalement rurale, qui est contradictoire à l'article 9.1 (b) du plan rural de Beaubassin Ouest. Il clarifie que ceci n'est pas pour suggérer que l'aménagement commercial est interdit en dehors des nœuds communautaires, cependant, l'échelle du développement commercial doit être complémentaire au quartier environnant. Il souligne qu'en dehors des nœuds communautaires, les occupations à petite échelle sont permises telles que des salons de coiffure, des esthéticiens, des services de toilettes pour chiens, etc. Ces occupations à petite échelle sont requises d'avoir deux espaces de stationnement, aucun changement de l'extérieur sauf une enseigne, et d'occuper moins de 25 % du bâtiment existant. Ces occupations à petite échelle sont avantageuses pour la région, car elles limitent le besoin aux résidents de voyager en dehors des endroits ruraux pour recevoir ces services. Cependant, le personnel est d'avis que l'aménagement proposé ne répond pas à une occupation à domicile et la portée et l'intensité des entrepôts commerciaux sont inappropriées pour la propriété en question. Dylan Geldart, membre du personnel, indique que la propriété en question ne donne pas sur une autoroute de dégagement. Étant donné l'emplacement, la demande ne respecte pas l'article 9.1(e) du plan rural.*

Staff member Dylan Geldart provided a list of stakeholders who were contacted for comments during the rezoning process, which include: Department of Environment, Department of Transportation, Department of Tourism, Heritage and Culture, Department of Natural Resources, Department of Justice and Public Safety, First Nation groups, and Local Service District Advisory Committee. / *Dylan Geldart, membre du personnel, donne une liste des intervenants contactés pour des commentaires pendant le processus de rezonage, incluant : le ministère de l'Environnement, le ministère des Transports et de l'Infrastructure, le ministère de Tourisme, de Patrimoine et de Culture, le ministère des Ressources naturelles, le ministère de Justice et de la Sécurité publique, les groupes de Premières Nations et le Comité consultatif de district de service local.*

Staff member Dylan Geldart noted that although the staff is of the opinion that the project should not move forward, staff have outlined a number of conditions for this development driven by the comments received during the public consultation. / *Dylan Geldart, membre du personnel, indique que même si le personnel est d'avis que le projet ne devrait pas aller de l'avant, le personnel a énuméré des conditions pour ce projet compilé des commentaires reçus lors de l'audience publique.*

Staff believes the proposed rezoning is inappropriate for the subject property and is inconsistent with the rural plan. Staff member Dylan Geldart read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que le rezonage proposé est inapproprié pour la propriété en question et n'est pas consistant sur le plan rural. 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 any members of the committee had any questions or comments for the members of the staff. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité avaient des questions ou des commentaires pour le personnel.*

Committee member Edgar LeBlanc wished to know what issues were brought up during the public hearing. Staff member Dylan Geldart responded that most of the comments were regarding the draft regulation. It was noted that a commercial use of this scale would cause a conflict between land uses. There were concerns about the location of the brook on the property, having access to the property, the amount of traffic that it would generate. Another concern was lighting and how light pollution could affect nearby residents. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir quelles questions étaient soulevées lors de l'audience publique. Dylan Geldart, membre du personnel, répond que la majorité des commentaires étaient concernant le projet de règlement. Il est indiqué qu'un usage commercial de cette échelle causera un conflit entre les usages du terrain. Le public avait des préoccupations concernant l'emplacement du ruisseau sur la propriété, l'accès à la propriété et le montant de circulation produit. Une autre préoccupation était l'éclairage, et les manières dont la pollution d'éclairage peut avoir un impact négatif sur les résidents environnants.*

Committee member Alexandre Clermont asked if the staff knew what kind of traffic storage units generate. He explained that residential areas have a set pattern of traffic, and he wondered if there was an incompatibility between the two. Staff member Dylan Geldart explained that there were no studies done at this time regarding the

application, and therefore cannot comment. / *Alexandre Clermont, membre du personnel, demande si le personnel connaît les tendances de circulation produite par les entrepôts. Il explique que des endroits résidentiels ont une tendance fixe de circulation, et il voulait savoir s'il existait une incompatibilité entre les deux. Dylan Geldart, membre du personnel, explique qu'il n'y avait aucune étude faite en ce moment concernant la demande, et donc ne peut pas répondre.*

It was moved by committee member Linda Estabrooks and seconded by committee member Randy Trenholm that the Southeast Regional Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to REFUSE the rezoning request by Ted Baxter for the property located on Route 134 in the LSD of Shediac Cape and bearing PID 70200324 be rezoned from Residential (R) and Rural Area (RA) to the General Commercial (C1) Zone as the proposed rezoning is inappropriate for the subject property and is inconsistent with the Rural Plan. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et il est appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale de REFUSER la demande de rezonage faite par Ted Baxter pour la propriété située sur la Route 134 dans le DSL de Shediac Cape et portant le NID 70200324 de rezoner la propriété des zones Résidentielle (R) et Rurale (RU) à la zone Commerce-générale (C1), car le rezonage proposé est inapproprié pour la propriété en question et n'est pas conforme au plan rural.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Crooked River Farms Inc (PID/NID 70425129), Village of/de Memramcook – Rezoning to the Ressource Development Zone and Rural Plan Amendment to add a new definition / Rezonage à la zone Développement des ressources et amendement au Plan rural pour ajouter une définition (File/Dossier # 21-2600) French/français

Staff member Phil Robichaud presented the application for a rezoning to the resource development zone and for a rural plan amendment to add a new definition. The applicant wishes to operate an agritourism farm that will combine the cultivation of crops with tourism. The goal is for tourists to experience the farm, taste the products produced on the farm and to buy local farm products. The farm was purchased by the current applicant in 2019, however the property has been used as an agricultural use for over 60 years. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage à la zone développement des ressources et pour une modification du plan rural pour ajouter une nouvelle définition. Le requérant souhaite avoir une ferme agrotouristique qui combiner la production des cultures avec le tourisme. L'objectif est d'avoir l'expérience touristique de la ferme, d'essayer des produits locaux de la ferme et d'acheter ces produits. La ferme a été achetée par le présent requérant en 2019, cependant la propriété a été utilisée à des fins agricoles depuis 60 ans.*

Staff member Phil Robichaud explained the rezoning process and timeline. He explains that Council passed a resolution on January 18, 2022. The readings of the amendment will be conducted between March and April 2022, and the adoption of the law will occur between April and June 2022. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique le processus de rezonage et échéancier. Il explique que le Conseil a adopté une résolution le 18 janvier 2022. Les lectures de la modification auront lieu entre mars et avril 2022, et l'adoption de la loi aura lieu entre avril et juin 2022.*

Staff member Phil Robichaud presented the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property is located close to the Petitcodiac River and the Bay of Fundy. The property is in the shape of a triangle. He explained that there are similar companies in proximity to the property in question such as Verger Belliveau Orchard, a site that processes apples into wine. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la situation à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que la propriété est située près de la rivière Petitcodiac et la baie de Fundy. La propriété en question est en forme de triangle. Il explique qu'il existe des entreprises similaires en proximité à la propriété en question comme Verger Belliveau, un site de transformation des pommes en vin.*

Staff member Phil Robichaud explained that the property currently falls under two zones. The first half of the property is zoned Rural Residential (RR), and the second half of the property is zoned Resource Development (RD). Currently, on the property there is a dwelling that will remain as a house and a barn that will continue to be used as a barn. Two other buildings on the property, as indicated on the map, will be converted into a distillery, sampling room and bar. The difference between the proposed use and a typical restaurant or bar is that the products served will be also produced on site. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la propriété est actuellement dans deux zones. La première partie de la propriété est dans la zone Rurale Résidentielle (RR) et la deuxième partie de la*

propriété est dans la zone Développement des ressources (DR). Actuellement, sur la propriété il existe une habitation qui demeurerait une maison et une grange qui continuera d'être utilisée comme grange. Les deux autres bâtiments sur la propriété, comme indiqué sur la carte, seront convertis en distillerie, salle d'échantillon et un bar. La différence entre l'usage proposé et un restaurant ou un bar typique et les produits servis seront également produits sur les lieux.

Staff member Phil Robichaud noted that there are two wells on the property as well as two septic systems. All matters regarding wells and septic will be evaluated by the Department of Environment and the Department of Health. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique qu'il existe deux puits sur la propriété ainsi que deux systèmes septiques. Toutes les questions concernant les puits et septiques seront évaluées par le ministère de l'Environnement et le ministère de la Santé.*

Staff member Phil Robichaud explained that in the Resource Development (RD) zone, agriculture uses are permitted, however all existing buildings on the property fall under the zone Rural Residential (RR). In addition, in the definition for intensive agricultural activity agritourism is mentioned. However, it is not clear what agritourism includes within the definition. Therefore, it is important to properly define agrotourism in the rural plan. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que dans la zone Développement des ressources (DR), les usages agricoles sont permis, cependant tous les bâtiments existants sur la propriété sont dans la zone Rurale résidentielle (RR). Par ailleurs, dans la définition pour une activité d'agriculture intensive, l'agrotourisme est mentionné. Cependant, il n'est pas clair ce que comprend l'agrotourisme dans la définition. Donc, il est important de bien cerner l'agrotourisme dans le plan rural.*

The following is the proposed definition for *agritourism*: "Means an accessory use to an agricultural use that brings visitors to the farm and includes activities related to the farm, such as: U-pick farms; education, tours, workshops, museums, and demonstrations related to the farm; farm-related entertainment, such as but not limited to, petting zoos, mazes, events, playgrounds and any other outdoor or indoor activities related to agricultural use, and; the tasting, consumption and/or retail sale of farm products, such as, but not limited to, products grown on the farm, alcoholic beverages, cheeses, maple syrup, and all other food or drink provided that some of the main ingredients of the product tasted, consumed or sold are harvested on site." / *La définition suivante définit l'agrotourisme : « agro-touristique" désigne un usage accessoire à un usage agricole qui amène des visiteurs sur la ferme et comprend des activités reliées à la ferme, tel que : l'autocueillette des produits de la ferme ; l'éducation, des visites, des ateliers, des musées, et des démonstrations reliés à la ferme ; le divertissement relié à la ferme, tel que, mais sans s'y limiter, à des zoos pour enfants, des labyrinthes, des événements, des aires de jeux et toute autre activité dehors ou à l'intérieur reliés à l'usage agricole, et ; la dégustation, la consommation et/ou la vente au détail des produits de fermes, tel que, mais sans s'y limiter, à des produits cultivés sur la ferme, des breuvages alcoolisés, des fromages, le sirop d'érable, et tout autre nourriture ou breuvage à condition que certains des ingrédients principaux du produit dégusté, consommé ou vendu soient récoltés sur place. »*

Staff member Phil Robichaud explained that the purpose to add the new definition is to allow for agritourism farms, to follow the new trends in the region, and to allow to properly identify what it entails. The rezoning request is required because the buildings are in the Rural Residential (RR) zone. The request will not hinder the surrounding region as there are many agricultural uses in the area and the area is low in density. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'objectif pour ajouter une définition est de permettre des fermes agrotouristiques, de suivre les nouvelles tendances dans la région et d'identifier convenablement ces caractéristiques. La demande de rezonage est exigée parce que les bâtiments sont dans la zone Rurale résidentielle. La demande n'enfreindra pas la région environnante, car il existe de nombreux usages agricoles dans la région et la région est de faible densité.*

Staff member Phil Robichaud noted that the Department of Environment and Local Government, the fire chief, and the Village of Memramcook were consulted. It was noted that the applicant will have to meet the usual standard requirements, such as to meet the requirements in the *Building Code Administration Act*. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que le ministère de l'Environnement et le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, le pompier en chef et le Village de Memramcook étaient consultés. Il est souligné que le requérant devrait répondre aux exigences normales, telles que les exigences dans la Loi sur le Code du bâtiment.*

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

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked the members of the committee if they had any questions or comments for the staff. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande aux membres du comité s'ils ont des questions ou des commentaires pour le personnel.*

Committee member Edgar LeBlanc commented that it may be beneficial to have the committee meeting following the public consultation. He asserted that the committee could have the feedback from the public in order to be better prepared in the decision-making process. Staff member Phil Robichaud replied that the objective of the committee is for a technical recommendation that may not necessarily include comments from the public. The Village council may add conditions to the recommendation based on comments from the public. H.J. (Harry) McInroy noted that the committee does not conduct public hearings. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, explique qu'il sera possiblement avantageux d'avoir la réunion du comité après l'audience publique. Il affirme que le comité peut avoir de la rétroaction du public afin d'aider dans le processus décisionnel. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que l'objectif du comité est pour une recommandation technique qui n'inclut pas nécessairement les commentaires du public. Le conseil du Village peut ajouter des conditions à la recommandation selon les commentaires du public. H.J. (Harry) McInroy indique que le comité ne tient pas des audiences publiques.*

It was moved by committee member Edgar LeBlanc and seconded by committee member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND that the Council of the Village of Memramcook adopt by-law 38-16Z amending the by-law adopting the rural plan for the Village of Memramcook # 38 which has the purpose of rezoning a portion of the property PID 70078654 to the Resource Development Zone with the following conditions: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil du Village de Memramcook d'adopter le règlement 38-16Z modifiant le règlement adoptant le plan rural du Village de Memramcook # 38 qui a pour objet le rezonage d'une partie de la propriété NID 70078654 à la zone de développement des ressources avec les conditions suivantes :

1. 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; / 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 ;

2. That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received from the Village of Memramcook fire chief that the access is sufficient for emergency services; / Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue du chef des pompiers du Village de Memramcook que l'accès est suffisant pour les services d'urgence ;

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

It was moved by committee member Linda Estabrooks and seconded by committee member Heather Keith that the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND that the Council of the Village of Memramcook adopt by-law 38-17Z amending the by-law adopting the rural plan for the Village of Memramcook # 38 which has the purpose of adding a definition for agritourism. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité et il est appuyé par Heather Keith, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil du Village de Memramcook d'adopter le règlement 38-17Z modifiant le règlement d'adoption du plan rural du Village de Memramcook #38 qui a pour objet d'ajouter une définition d'agro-tourisme.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

2021 Activity Report of the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / *Rapport d'activité 2021 du Comité de révision de la planification du Sud-Est.*

Staff member Lori Bickford presented a summary of the Activity Report of the Southeast Planning Review and Adjustment Committee for the year 2021. She explained that all 12 meetings were held during the year with an average of 6 items on the agenda per meeting. The average duration of each meeting is just under one hour and a half per meeting. In 2021, there were 47 requests categorized under variances, temporary approvals, conditional uses, ruling of compatibility and non-conforming uses. There were 11 tentative subdivision requests, and there were 11 requests categorized under by-law amendments, rezoning, and municipal plan matters. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente un résumé du Rapport d'activité 2021 du Comité de révision de la planification du Sud-Est pour l'année 2021. Elle explique que les 12 réunions étaient tenues durant l'année avec un moyen de 6 points sur l'ordre du jour par réunion. La durée de chaque réunion était environ une heure et demie. En 2021, il avait 47 demandes dans la catégorie des dérogations, approbations temporaires, usages conditionnels, détermination de compatibilité et usages non conformes. Il y avait 11 demandes de lotissements temporaires et 11 demandes dans la catégorie des modifications des arrêtés, rezonages et questions des plans municipaux.*

Staff member Lori Bickford commends the members of the Southeast PRAC on their attendance. On average, members missed less than 2 meetings during the year, and most of the members were present for every meeting. Staff will continue to track the numbers and prepare annual reports under the requirements of the by-law. / *Lori Bickford, membre du personnel, félicite les membres du CRP du Sud-Est pour leurs présences aux réunions. En moyenne, les membres étaient absents pendant deux réunions ou moins pendant l'année, et la plupart des membres ont été présents pour chaque réunion. Le personnel continuera de surveiller les chiffres et de préparer des rapports annuels sous les exigences de l'arrêté.*

Committee member Heather Keith asked if there will be a change to the PRAC committee due to municipal reform. Staff member Lori Bickford replied that there will be very few changes as the Southeast will only lose a small part of its territory. / *Heather Keith, membre du comité, demande s'il aura des modifications au comité du CRP en raison de la Réforme municipale. Lori Bickford, membre du personnel, répond qu'il aura très peu de changements, car le Sud-Est perdra seulement une petite partie de son territoire.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy wished to know whether the next meeting will be held virtually or in person. Staff member Lori Bickford answered that if restrictions are lifted, then the next meeting (March 23, 2022) will be held in person at the Eco360 building. / *Le président H. J. (Harry) McInroy souhaite savoir si la prochaine réunion sera tenue en personne ou en mode virtuel. Lori Bickford, membre du personnel, répond que si les restrictions sont enlevées, la prochaine réunion (le 23 mars 2022) sera tenue en personne au bâtiment d'Eco360.*

Committee member Edgar LeBlanc asked if the committee will be notified whether the meeting will be held in person or virtually. Staff member Lori Bickford answered in the affirmative. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le comité sera avisé si la réunion est tenue en personne ou en mode virtuel. Lori Bickford, membre du personnel, répond affirmativement.*

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on March 23, 2022, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 23 mars 2022 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:51 p.m. / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 51.*

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