



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

April 27, 2022 at 7:00 pm • 27 avril 2022 à 19 h  
Southeast Regional Service Commission • Commission de services régionaux Sud-Est

# 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
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
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals / gestionnaire d'approbation des lotissements
Justin Grift	Planner / urbaniste
Phil Robichaud	Planner/urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

**Regrets / Absences :**

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

**Public Present / Membres du public présents :**

Jérémie Cormier

**1. CALL MEETING TO ORDER / CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE À L'ORDRE**

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chairman H.J. (Harry) McInroy. He stated for the record that Committee Member Hilyard Rossiter was absent. /La séance est ouverte à 19 h par H.J (Harry) McInroy (président). Il déclare que Hilyard Rossiter, membre du Comité, est absent.

**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 Alexandre Clermont and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc to adopt tonight's Agenda as presented. /Il est proposé par Alexandre Clermont, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel que présenté.

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

#### **4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL**

Adoption of the Minutes of the March 23, 2022 meeting. /Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 mars 2022.

It was moved by Committee Member Stanley Dixon and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the March 23, 2022 meeting as presented. /Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 23 mars 2022 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) Tina McCallum on behalf of Land Solutions (PID / NID 70026893), Shemogue, Beaubassin-est - To approve a 91-meter-high telecommunication tower subject to terms and conditions / Approuver une tour de télécommunications d'une hauteur de 91 mètres sous réserve de certaines conditions (File/Dossier # 21-2753) English / anglais

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant to approve a 91-meter-high telecommunication tower subject to terms and conditions. He explained that the property is located just off Route 15 in Beaubassin East. He noted that according to the rural plan, telecommunication towers are subject to terms and conditions. / Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant d'approuver une tour de télécommunications d'une hauteur de 91 mètres sous réserve de certaines conditions. Il explique que la propriété est située près de la Route 15 à Beaubassin-est.

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using aerial view, the tentative site plan, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He stated that telecommunication towers fall under the jurisdiction of the Federal government (ISED – innovation, science, and economic development). The proposal must also meet the regulations in terms of radiofrequency, NAV Canada guidelines, and have good engineering practices. The proposed location will be over 500 meters from the nearest residence and approximately 1km from Route 15. / Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan de site provisoire et le plan de lotissement provisoire. Il examine les politiques et règlements applicables. Il indique que les tours de télécommunications sont sous la compétence du gouvernement fédéral (ISDE – Innovation, Sciences et Développement économique). La proposition doit également satisfaire les règlements par rapport aux radiofréquences, les lignes directrices de NAV Canada et aux bonnes pratiques d'ingénierie.

Staff member Justin Grift observed that there are a few marked wetlands on the property. However, the proposed tower will not be near these areas nor in the buffer zone. / Justin Grift, membre du personnel, observe qu'il existe quelques terres humides sur la propriété. Cependant, la tour proposée ne sera pas près de ces endroits ni dans la zone tampon.

A public notice was sent within a 100-meter radius of the subject property on April 13, 2022. One call was received with general inquiry questions. Otherwise, there were no concerns. / Un avis public a été envoyé à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres de la propriété proposée le 13 avril 2022. Un appel d'enquête général a été reçu.

Staff agreed that the request is subject to a condition. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est sous réserve d'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. The applicant was not present at the meeting. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent à la réunion et souhaite faire un commentaire. 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.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the committee had questions or comments regarding the application. There were no comments or questions from the members of committee. / *Le présent H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité avaient des questions ou commentaires concernant la demande. Il n'y avait aucun commentaire ou question de la part des membres du comité.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application by Land Solutions for a telecommunications tower on the property bearing PID 70026893 in Beaubassin East, subject to the following condition: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Alexandre Clermont, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud Est APPROVE la demande d'usage conditionnel de Land Solutions pour une tour de télécommunications sur la propriété ayant le NID 70026893 à Beaubassin-est, sous réserve de la condition suivante :**

**a) That the height of the tower be limited to 91 metres / Que la hauteur de la tour soit limitée à 91 mètres.**

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

b) Adrice Cormier LTD. (PID / NID 70632484), Village of / de Cap-Pelé - Terms and conditions and variance request to permit new smokehouse and sawdust storage building incidental to existing seafood processing plant / *Modalités et conditions et demande de dérogation pour permettre une nouvelle boucanière et remise à bois accessoire à l'usine de transformation des produits de la mer existante. (File/Dossier # 22-0462) English / anglais*

Staff member Dylan Geldart presented the request of the applicant for a terms and conditions request and a variance request to permit a new smokehouse and sawdust storage building incidental to an existing seafood processing plant. He explained that there were two motions for this application, one is a conditional use application, and the other is a variance. Both parts were to be dealt separately. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande de modalités et conditions et une demande de dérogation pour permettre une nouvelle boucanière et une nouvelle remise à bois accessoire à l'usine de transformation des produits de la mer existante. Il explique qu'il existe deux motions pour cette demande, une demande d'usage conditionnel et une demande de dérogation. Les deux parties seront traitées séparément.*

Staff member Dylan Geldart demonstrated the existing situation using conceptual drawings and aerial view. He reviewed applicable policies and regulations. He noted that the land is irregular in shape and 2 hectares in area. The applicant proposed to demolish two existing buildings on the property in order to rebuild a smokehouse and sawdust storage shed. Staff member Dylan Geldart clarified that because of the demolition of the structure and foundation, the new development must respect the rural plan as it reads today. / *Dylan Geldart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide d'un dessin conceptuel et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il indique que le terrain est de forme irrégulière et est deux hectares en superficie. Le requérant a proposé de démolir deux bâtiments existant sur la propriété afin de reconstruire une boucanière et une remise à bois. Dylan Geldart, membre du personnel, clarifie que le nouvel aménagement doit respecter le plan rural actuel en raison de la démolition de la structure et de la fondation.*

Staff member Dylan Geldart explained that Industrial uses can be challenging as they are longstanding uses, important to the local economy and they are dispersed throughout the area of Cap-Pelé. These uses are often

abutting residential zones, as is the case with this application. In this case, there are policies and proposals that outline conditions that require particular consideration. Firstly, access to off-street parking and the design of the parking lot. Staff member Dylan Geldart noted that the main use and building configurations are well-established. He explained that access is given from the eastern property line and is made of gravel material. Staff member Dylan Geldart noted that staff is recommending that the applicant provide additional parking for the portion of the building that will exceed the previous building. The applicant has been made aware of this recommendation and has taken it into consideration in the site plan. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que les usages industriels peuvent poser des défis, car ils sont des usages bien établis, important à l'économie locale et ils sont éparpillés dans la région de Cap-Pelé. Ces usages sont souvent juxtaposés contre des zones résidentielles, tel est le cas de cette demande. Dans ce cas, des politiques et propositions décrivent des conditions qui exigent une considération particulière. D'abord, l'accès au stationnement hors rue et la conception du stationnement. Dylan Geldart, membre du personnel, indique que l'usage principal et la configuration principale sont bien établis. Il explique que l'accès est donné à partir de la limite de propriété à l'est et est fait de matériaux gravelle. Dylan Geldart, membre du personnel, indique que le personnel recommande que le requérant fournisse des places de stationnement supplémentaires pour la portion du bâtiment qui dépassera l'ancien bâtiment. Le requérant a été mis au courant de cette recommandation et il a tenu compte de ce fait dans le plan de site.*

Staff member Dylan Geldart noted that another aspect requiring consideration is the traffic generation. He explained that there would be a significant amount of traffic generated from commercial vehicles. However, the proposed access is abutting the Bas-Cap-Pelé Road, which is designated as a local road by the Department of Transportation and can accommodate these high volumes of traffic. The Village of Cap-Pelé was consulted on this matter, and they do not require a traffic study. Therefore, there are no conditions related to traffic. / *Dylan Geldart, membre du personnel, indique qu'un autre aspect qui exige une considération est la densité de circulation. Il explique qu'il aura beaucoup plus de densité de circulation en raison des véhicules commerciaux. Cependant, l'accès proposé donne sur le chemin Bas-Cap-Pelé, qui est désigné par le ministère des Transports comme chemin local. Ce chemin peut avoir des densités de circulation élevées. Le Village de Cap-Pelé a été consulté sur cette question et il ne nécessite aucune étude sur la circulation. Donc, il n'y a aucune condition liée à la circulation.*

Staff member Dylan Geldart explained that sound is another aspect requiring consideration for terms and conditions. He noted that there are limited provisions within the rural plan. Normally, sound is dealt with by using screening measures and setbacks. The proposed development will continue an existing use and maintain an 8ft setback, therefore, it will not produce any more noise than the use that is there is today. / *Dylan Geldart, membre du personnel, explique que le bruit est un autre aspect qui nécessite un examen pour déterminer les modalités et conditions. Il indique que les dispositions pour le bruit sont limitées dans le plan rural. Normalement, le bruit est traité en mettant des mesures en place telle que le filtrage et les marges de retrait. L'aménagement proposé continuera l'usage existant et maintiendra un retrait de 8 pieds, donc, il ne produira pas plus de bruit qu'il existe actuellement.*

Staff member Dylan Geldart wished to note on site drainage. He explained the chief administrative officer of the Village of Cap-Pelé was consulted on the matter. The applicant is not intending to change the topography of the land or bring any filth onto the property; therefore, no drainage conditions are required. / *Dylan Geldart, membre du personnel, tient à souligner le drainage du site. Il explique que le dirigeant principal de l'administration a été consulté sur cette question. Le requérant n'a pas l'intention de modifier la topographie du terrain ou d'amener la saleté sur la propriété ; donc, aucune condition sur le drainage n'est requise.*

Staff member Dylan Geldart examined the condition regarding landscaping. It is noted that in an industrial zone that is abutting a residential zone, the property must provide a landscape buffer in the form of trees, shrubs, fences, or a combination thereof. He explained that it is not feasible for the applicant to provide this buffer in the form of a fence as the maximum size for a fence is 8ft. The proposed building will be 20ft in height, and therefore the condition will only incur a cost on the applicant. Staff member Dylan Geldart concluded by noting that staff did not require to impose any additional conditions. / *Dylan Geldart, membre du personnel, examine la condition concernant l'aménagement paysager. Il est indiqué que dans une zone industrielle adjacente à une zone résidentielle, la propriété en question doit avoir une zone de tampon d'aménagement paysager en forme des arbres, arbustes, clôtures ou une combinaison de ces éléments. Il explique que ce n'est pas faisable au requérant de fournir cette zone tampon dans la forme d'une clôture, car la hauteur maximale permise d'une clôture est 8 pieds. Le bâtiment proposé sera 8 pieds de hauteur, donc la condition entraînera des coûts superflus au requérant. Dylan Geldart, membre du personnel, conclut en indiquant que le personnel n'avait besoin d'imposer aucune condition supplémentaire.*

Staff member Dylan Geldart presented the variance portion of the application. The variance request was to reduce the minimum side yard setback. The subject property is zoned light industrial, and the adjacent properties are zoned residential. He noted that there are 17 properties located in a 60-meter radius that are all zoned residential, which is common in Cap-Pelé as there are no industrial parks. The industrial uses in the Village tend to be long-standing and dispersed. In order to mitigate any potential conflicts between uses, minimum setbacks are determined in the rural plan based on the height of the building. In this case, the building height (7.8 meters) is doubled to create a minimum side yard setback of 15.6 meters. It was determined that it was unfeasible to request a setback of 15.6 meters on the developer. In the case where the applicant decided to demolish the buildings and keep the foundation, no variance would be required. Instead, the applicant had secured proper engineering plans and will meet all fire separation distances to the neighbouring property to the east. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la partie de dérogation de la demande. La demande de dérogation est de réduire la marge de retrait minimale de la cour latérale. La propriété en question est zonée industrielle légère et les propriétés adjacentes se situent dans la zone résidentielle. Il indique que 17 propriétés se situent dans un rayon de 60 mètres et sont toutes dans la zone résidentielle, qui est très commune à Cap-Pelé, car il n'existe aucun parc industriel. Les usages industriels dans le Village ont la tendance d'être de longue date et éparpillés. Afin de mitiger tout conflit potentiel entre les usages, les retraits minimaux sont déterminés dans le plan rural selon la hauteur du bâtiment. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment (7,8 mètres) est doublée afin de créer une marge de retrait minimal de 15,6 mètres. Il est déterminé qu'il n'est pas faisable de demander un retrait de 15,6 mètres sur le promoteur. Dans le cas où le requérant déciderait de démolir et de maintenir la fondation, aucune dérogation ne serait requise. Par ailleurs, le requérant a décidé d'obtenir les plans adéquats d'ingénierie et il respectera les distances de séparation de prévention d'incendie à la propriété avoisinante à l'est.*

The Village of Cap-Pelé was consulted on the application. They asked to limit the amount of outdoor storage between the subject property and the property to the east. They imposed the condition where no waste would be stored near the side property line. / *Le Village de Cap-Pelé a été consulté sur la demande. Il a demandé de limiter le montant d'entreposage à l'extérieur entre la propriété en question et la propriété à l'est. Il a imposé la condition qu'aucun déchet ne sera entreposé près de la ligne de propriété latérale.*

The Department of Environment was contacted and there were no concerns. / *Le ministère de l'Environnement a été contacté et il n'y avait aucun commentaire.*

A public notice was sent to neighbouring property owners within a 60-meter radius of the subject property on April 13, 2022. Two phone calls were received. The first phone call had questions regarding the storage around the building. The second call wished to clarify the location of the building, and once assured of where the location would be, there were no concerns. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers dans un rayon de 60 mètres de la propriété en question le 13 avril 2022. Deux appels ont été reçus. La première personne avait des questions concernant l'entreposage autour du bâtiment. La deuxième personne souhaitait recevoir des éclaircissements concernant l'emplacement du bâtiment, et une fois assurés de l'emplacement, elle n'avait aucune préoccupation.*

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

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant, Jérémie Cormier, was present to comment and answer questions on the application. He explained that the proposed buildings to be demolished are approximately 60 years old. The reason why smokehouses are not built as they used to be is because manpower labour is not what it used to be. There are less people required in the smokehouse for operations to run. He noted that the surrounding properties are mostly owned by family of the applicant. They do not have any issues with the development. The neighbour to the east of the property was consulted and they were fine with the proposed development. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent à la réunion. Le requérant, Jérémie Cormier, est présent pour faire des commentaires sur la demande ou répondre aux questions. Il explique que les bâtiments proposés à être démolis ont environ 60 ans. La raison pour laquelle les boucanières ne sont plus bâties comme avant est en raison de la main-d'œuvre qui n'est plus comme avant. L'exploitation de la boucanière nécessite moins d'employés. Il indique que la plupart des propriétés avoisinantes sont appartenues par la famille du requérant. Les voisins n'ont aucun problème avec l'aménagement proposé. Le voisin à l'est de la propriété a été consulté et il n'a pas de problème avec l'aménagement proposé.*

The applicant, Jérémie Cormier, explained that there is already a 10ft high fence on the east, west and south parts of the property. In addition, there was never anything nor ever will be stored behind the smokehouses on the buffer line for fire prevention purposes. He explained that the west portion of the property has a clause where a smokehouse cannot be built in that location, therefore the proposed location is the only location where the proposed development may be built. / *Le requérant, Jérémie Cormier, explique qu'il existe déjà une clôture de 10 mètres de hauteur à l'est, à l'ouest et au sud de la propriété. Par ailleurs, il n'avait entreposé et il n'entreposera aucun matériau en arrière de la boucanière ou sur la ligne de tampon à des fins de prévention d'incendie. Il explique que la partie à l'ouest de la propriété a une clause où une boucanière ne peut pas être bâtie dans cet emplacement, donc l'emplacement proposé est le seul endroit où l'aménagement proposé peut être construit.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the gage of the metal. The applicant, Jérémie Cormier, replied that he did not know. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, s'interroge sur l'épaisseur du métal. Le requérant, Jérémie Cormier, répond qu'il ne sait pas.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the amount of tonnage of sawdust stored on in the sawdust shed. The applicant, Jérémie Cormier, provided the dimensions of the sawdust shed and responded that there are 60 tonnes of sawdust stored. Committee Member Edgar LeBlanc questioned the configuration of the smokehouse and sawdust shed. The applicant, Jérémie Cormier, explained the layout. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir le montant de tonnage de sciure de bois entreposé dans la remise à sciure de bois. Jérémie Cormier, le requérant, donne les dimensions de la remise à sciure de bois et répond qu'il y a 60 tonnes de sciure de bois entreposé. Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir la configuration de la boucanière et de la remise à sciure de bois. Jérémie Cormier, le requérant, explique la configuration des bâtiments.*

Committee Member Edgar LeBlanc explained his rationale. He explained that the rural plan noted that the required setback is calculated as twice the height of the proposed building. The setback being proposed is 8ft, which is significantly less than the required setback of the rural plan. He explained that there would be concerns for the neighbour closest to the shed as the prevailing winds are strong in that area. The applicant, Jérémie Cormier, indicated the plan showing the height of the proposed buildings. He noted that they are tall, however they are not as tall as the current buildings. The sawdust shed will be located in the middle of the yard and in the case of a fire, will burn down all smokehouses first before reaching the neighbouring dwelling. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, explique sa rationalité. Il explique que le plan rural indique que le retrait exigé est calculé à être le double de la hauteur du bâtiment proposé. Le retrait proposé, 8 pieds, est beaucoup moins de la marge de retrait exigé dans le plan rural. Il explique qu'il aura des préoccupations pour le voisin le plus près à la remise, car les vents dominants sont très forts dans cet endroit. Jérémie Cormier, le requérant, indique le plan montrant la hauteur des bâtiments proposés. Il explique qu'ils sont haut, mais ils ne sont pas aussi haut que les bâtiments actuels. La remise à sciure de bois sera située au centre de la cour, et dans le cas d'un incendie, brûlera toutes les boucanières avant de brûler l'habitation du voisin.*

Committee Member Randy Trenholm questioned if there was plenty of room for access in case of a fire. The applicant, Jérémie Cormier, replied that there was plenty of room for access. He explained that he does not store anything close to the smokehouses to create a minimum impact in case of a fire. / *Randy Trenholm, membre du comité, souhaite savoir s'il existe assez d'espace pour un accès en cas d'incendie. Jérémie Cormier, le requérant, répond qu'il y a suffisamment d'espace pour un accès. Il explique qu'il n'entrepose aucune chose près des boucanières pour créer un impact minimal en cas d'incendie.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked if the separation wall is a firewall. The applicant, Jérémie Cormier, explained that there will be an 8ft high cement wall on the east side. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le mur séparateur est un mur de prévention d'incendie. Jérémie Cormier, le requérant, explique qu'il aura un mur de 8 pieds en ciment à l'est.*

Committee Member Alexandre Clermont questioned whether the committee must rely on the planning process to take care of the building code regulations. Chairman H.J. (Harry) McInroy answered in the affirmative. / *Alexandre Clermont, membre du personnel, souhaite savoir si le comité doit compter sur le processus de planification de prendre soin des règlements du code de bâtiment. Le président H.J. (Harry) McInroy répond affirmativement.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the staff had any concerns regarding the by-law statement of the setback variance. The variance requested is quite significant. Staff member Dylan Geldart responded that the applicant could demolish the building and rebuild in the exact location on the foundation without a variance.

However, given that the applicant wishes to improve the condition of the building while retaining the original setback, it supports the policies of the plan by accommodating longstanding industrial uses and by protecting neighbouring properties. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir si le personnel avait des préoccupations concernant l'énoncé de l'arrêté de la dérogation du retrait. La dérogation demandée est très marquante. Dylan Geldart, membre du personnel, répond que le requérant peut démolir le bâtiment et rebâtir dans le même emplacement sur la fondation sans dérogation. Cependant, étant donné que le requérant veut améliorer la condition du bâtiment tandis qu'il retient le retrait original, il soutient les principes du plan en accommodant les usages industriels de longue date et en protégeant les propriétés avoisinantes.*

#### **Motion 1**

**It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Adrice Cormier Ltd. to permit a smokehouse and sawdust storage building incidental to an existing seafood processing plant at 516 chemin Bas-Cap-Pelé and know as PID 70632484, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel faite par Adrice Cormier Ltd. pour permettre une boucanière et une remise à bois accessoire à une usine de traitement des produits de la mer sous le NID 70632484, sous réserve des conditions suivantes :***

**1) That no merchandise, waste, material or garbage shall be stored between the main building and neighboring property to the east. / *Qu'aucun marchandise, déchet, matériau ou ordure ne soient entreposés entre le bâtiment principal et la propriété avoisinante à l'est.***

#### **MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / Pour – 7

(Stanley Dixon, Linda Estabrooks, Valmont Goguen,  
Heather Keith, Randy Trenholm, Edgar LeBlanc,  
H.J. (Harry) McInroy)

Nays/Contre – 1

(Alexandre Clermont)

#### **Motion 2**

**It was moved by Committee Member Linda Estabrooks, and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Adrice Cormier Ltd. to reduce the sideyard setback for a main building from 15.6m to 2.43m at 516 chemin Bas-Cap-Pelé and known as PID 70632484 as the request will not intensify the use occupying the lot and will have no adverse impacts on neighboring properties. / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation pour réduire le retrait minimal de la cour latérale pour un bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m, car la demande n'intensifiera pas l'usage qui occupe le lot et n'aura pas des incidences négatives sur les propriétés avoisinantes.***

#### **MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / Pour – 7

(Stanley Dixon, Linda Estabrooks, Valmont Goguen,  
Heather Keith, Randy Trenholm, Alexandre Clermont,  
H.J. (Harry) McInroy)

Nays/Contre – 1

(Edgar LeBlanc)

- c) Jacques Bourgeois (PID / NID 70128939), LSD of/de Shediac Bridge - Shediac River - To increase the maximum height of a main building from 11m to 12.38m / *Pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment principal de 11 m à 12,38 m* (File/Dossier # 22-0514) English / anglais

Staff member Dylan Geldart presented the request of the applicant for a variance to increase the maximum height of a main building from 11m to 12.38m. He explained that the property is 6.22 hectares in area, is in an irregular shape and is a waterfront property. The applicant is proposing to construct a two-unit dwelling on the property with the intention of building six cabins in the future for residential tourism purposes. The applicant does not have any intention to build these cabins this year nor the year after. / *Dylan Geldart, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment principal de 11 mètres à 12,38 mètres. Il explique que la propriété a 6,22 hectares en superficie, est de forme irrégulière et est une propriété riveraine. Le requérant propose de construire une habitation bi-familiale sur la propriété avec l'intention de construire 6 cabines dans le futur à des fins touristiques d'hébergement. Le requérant n'a actuellement aucune intention de construire ces cabines cette année ni l'année prochaine.*

Staff member Dylan Geldart demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property is located in the Rural Area Zone as well as Environmental Risk and Sea Level Rise Zone. The proposed development will not occur in the Sea level Rise Zone. There exists a maximum height provision of 11 meters in the rural plan in order to protect adjacent property owners from the loss of privacy or shadows on the property. The rural plan does not consider properties that far exceed the minimum requirements outlined in the plan. The buildings will be set back further than the minimum requirements. / *Dylan Geldart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que la propriété est située dans la Zone Rurale ainsi que la Zone à risque pour l'environnement et la Zone d'élévation du niveau de la mer. L'aménagement proposé ne sera pas placé dans la zone d'élévation du niveau de la mer. Il existe une disposition de hauteur de 11 mètres dans le plan rural afin de protéger des propriétaires des propriétés avoisinantes de la perte de la vie privée ou des ombres sur la propriété. Le plan rural ne tient pas compte des propriétés qui dépassent abondamment les exigences minimales décrites dans le plan.*

Staff member Dylan Geldart reviewed the elevation views submitted by the applicant. The first floor will be dedicated to a secondary unit as well as an attached garage and walkout. The second and third floor will be dedicated to the principal dwelling unit. The land does slope as it approaches the river. He noted that the highest point of the foundation where it meets the ground to the highest pitch of the roof will measure 13.56 meters. Meanwhile the portion of the house closer to the front property line will be 11.2 meters. It is required to take the two elevations and find the average (12.38 meters). The building will have a 12 over 14 pitch, combined with the walkout will bring the height higher than the minimum height in the rural plan. / *Dylan Geldart, membre du personnel, examine les vues de face soumises par le requérant. Le premier étage destiné à l'unité secondaire ainsi que le garage attaché et l'accès extérieur. Le deuxième et troisième étage sera destiné à l'unité d'habitation principale. Le terrain a une pente vers la rivière. Il indique que la pointe la plus haute de la fondation où elle rencontre le sol à la partie plus haute du toit mesurera 13,56 mètres ; tandis que la partie de la maison plus près de la limite de propriété avant sera 11,2 mètres. Il est nécessaire de prendre les deux élévations et de trouver la moyenne (12,38 mètres). Le bâtiment aura un degré de pente de 12 sur 14 combinés avec l'excès extérieur apportera la hauteur plus haute que ce qui est décrit dans le Plan rural.*

Staff member Dylan Geldart noted that staff believes there will be a minimum impact as the setback is very far from the property lines, the size of the lot and the tree buffer on the property. / *Dylan Geldart, membre du personnel, indique qu'il aura un impact minimal, car les retraits sont très loin des limites de propriété, la taille du lot et la zone tampon des arbres sur la propriété.*

A public notice was sent to neighbouring property owners in a 100-meter radius on April 13, 2022. No correspondence was received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres le 13 avril 2022. Aucune correspondance n'a été reçue.*

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 wished to note that there were currently no members of the public present at the meeting to comment on the application. / *Le président H.J. (Harry) McInroy souhaite indiquer qu'il n'y a aucun membre du public présent à la réunion pour commenter de la demande.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the committee had questions for the staff. There were no questions on behalf of the members of the committee. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande si les membres du comité ont des questions pour le personnel. Il n'y avait aucune question au nom des membres du comité.*

**It was moved by Committee Member Alexandre Clermont and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Jacques Bourgeois to increase the maximum height for a main building from 11m to 12.38m at 140 Albert Melanson Road and known as PID 70128939 as the request is reasonable, would have negligible impacts on neighboring properties, and meets the general intent of the Rural Plan. / *Il est proposé par Alexandre Clermont, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande faite par Jacques Bourgeois d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment principal de 11 mètres à 12,38 mètres à 140, chemin Albert Melanson et connue par le NID 70128939, car la demande est raisonnable, aura des incidences négligeables aux propriétés avoisinantes et répond à l'intention générale du Plan rural.***

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- d) 690082 NB Inc. (PID / NID 70674221), Village of / de Cap-Pelé – Conditional use application for two multi-unit dwellings (5 units and 6 units) / *Demande d'utilisation conditionnelle pour deux habitations multifamiliales (5 unités et 6 unités) (File/Dossier # 22-0478) English / anglais*

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant for a conditional use application for two multi-unit dwellings (5 units and 6 units). He explained that the proposed dwellings will be in the style of row houses. The dwellings will only have one floor (no basements) and attached garages. He explained that in a Residential Zone, whenever there are more than 4 units, the application is subject to terms and conditions. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel pour deux habitations multifamiliales (5 unités et 6 unités). Il explique que les habitations proposées seront en style de maisons jumelées. Les habitations seront d'un étage seulement (aucun sous-sol) et des garages attachés. Il explique que dans une Zone Résidentielle, lorsqu'il y a plus de 4 unités, la demande est soumise aux modalités et conditions.*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using the site plan and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He showed the preliminary drawing of how water will be drained on the property. The property is located close to the downtown of Cap-Pelé. In recent years, there is a trend for many developments to be built in this area. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide du plan du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il montre le dessin préliminaire du drainage de l'eau sur la propriété. La propriété est située près du centre-ville de Cap-Pelé. Dans des années récentes, il existe une tendance pour de nombreux aménagements à être construit dans cette région.*

Staff member Phil Robichaud explained that the proposed development will be serviced by the Cap-Pelé sewer system. However, each lot will require an individual well as there is no water system available for the Village. The nearby zoning is Institutional Services and the Village Center Zone. He explained that this type of development is geared towards people who wish to downgrade and wish to have sufficient access to stores. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'aménagement proposé sera desservi par le système d'égouts du Village de Cap-Pelé. Cependant, chaque lot exigera un puits privé et il n'existe aucun système d'eau pour le Village. Le zonage des lieux avoisinants est Services institutionnels et Centre-ville. Explique que ce type d'aménagement est destiné aux personnes qui souhaitent rétrograder et souhaite avoir un accès convenable aux magasins.*

Staff member Phil Robichaud explained that the access to the parking lot should be considered. In this case, there are individual driveways and garages to each unit. He noted that all the setbacks are being respected. Regarding fire protection, there is no need for a turn around as the fire truck can back out of the street due to the length of the driveways. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'accès au stationnement doit être pris en considération. Dans ce cas, chaque unité a un garage et une entrée individuelle. Il indique que toutes les marges de retrait sont respectées. Concernant la protection contre les incendies, il n'y a aucun besoin d'un cul-de-sac, car le camion incendie peut reculer à partir du chemin en raison de la longueur des entrées.*

The Department of Environment and Local Government was consulted. There is no wetland or watercourse on the property. Discussion is still underway if a water study is required. / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté. Il n'y a aucune terre humide ni aucun cours d'eau sur la propriété. Des discussions sont toujours en cours si une étude d'eau est nécessaire.*

The Village of Cap-Pelé was consulted on the application, and they agree with the proposed conditions. / *Le Village de Cap-Pelé a été consulté sur la demande et il accepte les conditions proposées.*

The fire chief was consulted on the application, and they did not see any objections to the request. / *Le pompier en chef a été consulté sur cette demande et il n'a aucune objection à la demande.*

Public notices were sent to neighbouring property owners in a 60-meter radius from the subject property. One email was received that acknowledged the receipt of the letter, there were no objections. One call was received from a neighbouring property owner with concerns about drainage. The property owner was satisfied once it was explained that the drainage plan was part of the conditions listed. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres de la propriété proposée. Un courriel d'accusé de réception de la lettre a été reçu, il n'y avait aucune objection. Un appel a été reçu d'un propriétaire avoisinant avec des préoccupations concernant le drainage. Une fois qu'il a été expliqué qu'un plan de drainage faisait partie des conditions énumérées, il a été satisfait.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy noted that there were no members of the public present to comment on the application. / *Le président H.J. (Harry) McInroy indique qu'aucun membre du public n'est présent pour commenter de la demande.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if there were any comments or questions on behalf of the members of committee. Committee Member Heather Keith requested clarification on the second condition. Staff member Phil Robichaud clarified the second condition. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande s'il y a des commentaires ou questions au nom des membres du comité. Heather Keith, membre du comité, demande des éclaircissements sur la deuxième condition. Phil Robichaud, membre du personnel, clarifie la deuxième condition.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Alexandre Clermont that the conditional use application by 690082 NB Inc. for a new 5 units and 6 units dwelling on Butte-à-Éloi Street and know as PID 70674221be APPROVED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee with the following conditions: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Alexandre Clermont, membre du comité, que la demande d'utilisation conditionnelle de 690082 NB Inc. pour un nouveau logement de 5 logements et 6 logements sur la rue Butte-à-Éloi et connu sous le NID 70674221 soit APPROUVÉE par le Comité de révision de la planification du Sud-Est aux conditions suivantes :**

**1. That a drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before a building permit and/or development permit is issued; / Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;**

**2. That an as-built drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before the building permit and development permit file is closed; / Qu'un plan de drainage conforme à l'exécution préparé par un ingénieur certifié dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant que le permis de construction et d'aménagement soit fermé ;**

**3. The prior to the issuance of a building and/or development permit, confirmation be submitted by the Minister of the Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an Environmental Impact Assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided 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 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 ;**

**4. That a reciprocal easement be registered prior to the issuance of a building and development permit for the second building. / Qu'une servitude réciproque soit enregistrée avant l'émission d'un permis de construction et d'aménagement pour le deuxième bâtiment.**

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- e) Jean Bourgeois on Behalf of Roman Catholic Archbishop of Moncton (PID / NID 01046358 and 00848895), Village of / de Cap-Pelé – Variance to reduce minimum setback from 7.5 meters to 5 meters for a 12 unit dwelling / Demande de dérogation pour réduire la marge de retrait de 7,5 mètres à 5 mètres pour une habitation de 12 unités (File/Dossier # 22-0571) English / anglais

Staff member Phil Robichaud presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum setback from 7.5 meters to 5 meters for a 12-unit dwelling. The proposed building will be two storeys in height with six units per floor. Each unit will have either one or two bedrooms. The required setback is 7.5 meters, and the applicant is proposing 5 meters. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation de réduire la marge de retrait de 7,5 mètres à 5 mètres pour une habitation de 12 unités. Le bâtiment proposé aura deux étages en hauteur avec six unités par étage. Chaque unité aura une ou deux chambres à coucher. La marge de retrait exigée est 7,5 mètres et le requérant propose 5 mètres.*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view, the site plan and subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed development is located in the downtown in proximity to the church. Currently, there is an old community centre of the property that will be demolished to make space for this project. The zoning of the project is Institutional Services, as there were institutional services on the property. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan du site et le plan de lotissement. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que l'aménagement proposé est situé au centre-ville près de l'église. Actuellement, un centre communautaire au centre de la propriété sera démoli pour faire l'espace pour l'aménagement. Le zonage de la propriété est services collectifs, car il existe des services collectifs sur la propriété.*

Staff member Phil Robichaud noted the 5-meter-wide public utilities easement that the proposed development will be abutting. He explained that the lot is quite limiting as it is very narrow. There will be a one-way driveway with slanted parking in order to save space, however it was not possible to avoid a variance. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique la servitude d'utilités publiques de 5 mètres à laquelle l'aménagement proposé sera adjacent. Il explique que le lot limite l'aménagement, car il est très étroit. Il aura une entrée de sens unique avec un stationnement incliné pour économiser d'espace, cependant il n'est pas possible d'éviter une dérogation.*

The Department of Environment was consulted, and it was indicated that there were no wetlands or watercourses on the subject property. Discussion is underway regarding water consumption for this project. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté et il est indiqué qu'aucun terre humide ou cours d'eau n'est sur la propriété en question. Une discussion est en cours concernant la consommation d'eau pour ce projet.*

The Village of Cap-Pelé was consulted. They had no objection to the project. Visibility troubles were examined as the proposed development will be located close to an intersection. It was determined that there should not be any visibility issues. / *Le Village de Cap-Pelé a été consulté. Il n'a aucune objection de l'aménagement. Des difficultés de visibilité ont été examinées, car l'aménagement proposé serait situé près d'une intersection. Il a été déterminé qu'il n'aura aucun problème de visibilité.*

The fire chief was consulted and there were no issues raised with the proposed project. / *Le pompier en chef a été consulté et il n'a aucune objection à l'aménagement proposé.*

NB Power was consulted as the proposed development will be located close to their easement. They noted that the building will not have any patios and is not encroaching on the easement at 5 meters. They had no problems with the proposed development. / *Énergie NB a été consulté, car l'aménagement proposé sera situé près de leur servitude. Il a indiqué que le bâtiment n'aura aucun patio et n'empiète pas sur la servitude à 5 mètres. Il n'a pas de problème avec l'aménagement proposé.*

A public notice was sent to neighbouring property owners in a 60-meter radius on April 13, 2022. There were no comments or questions. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres le 13 avril 2022. Il n'y avait aucun commentaire ou question.*

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 noted that there were no members of the public at the meeting to comment on the application. / *Le président H.J. (Harry) McInroy indique qu'aucun membre du public n'est présent à la réunion pour commenter de la demande.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the committee had questions or concerns regarding the application. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité ont des questions ou préoccupations concernant la demande.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked if there is a plan for residential density as it is increasing rapidly in the Village of Cap-Pelé. He wished to know if the Village will eventually look at the water supply. Staff member Phil Robichaud explained that there is no official plan to do so, however he did notice that there is a trend of higher residential density. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande s'il existe un plan pour la densité résidentielle, car elle augmente rapidement dans le Village de Cap-Pelé. Il souhaite savoir si le Village examinera l'approvisionnement en eau. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'actuellement il n'y a pas de plan officiel de le faire, mais il a remarqué la tendance vers une plus haute densité résidentielle.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that the well would have to supply to 20 units, which is nearly equivalent to 20 homes. Staff member Phil Robichaud noted that many developers are facing roadblocks with Environmental impact assessments that incur a great cost. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique qu'il va falloir que l'approvisionnement du puits soit pour 20 unités, presque l'équivalent à 20 maisons. Phil Robichaud, membre du personnel, indique que de nombreux promoteurs font face à des obstacles avec l'Étude d'impact sur l'environnement qui entraîne des coûts élevés.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that there is no consideration for the water supply on this application. Staff member Phil Robichaud replied that it is possible that it will be required in the future. Committee Member Edgar LeBlanc noted the topography of the land being in a low-level area and how the property may be affected by sea level rise. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique qu'il n'y a aucune considération pour l'approvisionnement d'eau dans cette demande. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'il est possible qu'il soit exigé dans le futur. Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que la topographie de la terre est dans une zone basse et comment la propriété sera visée par l'élévation du niveau de la mer.*

**It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the variance by Jean Bourgeois on behalf of the Roman Catholic Archbishop of Moncton for a variance to reduce the minimum front yard setback for a multi unit residential building to 5 meters, in the Village of Cap-Pelé and bearing the PIDs 01046358, 00848895, 00848861 and 70643101 be APPROVED because the variance is reasonable, good for the development of the property and is meeting the general intent of the Rural Plan. / *Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et il est appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que la dérogation faite par Jean Bourgeois au nom du Roman Catholic Archbishop of Moncton pour une dérogation pour réduire le retrait minimal de la cour avant pour un bâtiment résidentiel d'unités multiples à 5 mètres, dans le Village de Cap-Pelé et portant les NID 01046358, 00848895, 00848861 et 70643101 soit APPROUVÉ, car la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et répond à l'intention générale du Plan rural.***

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

## **7. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES**

- a) Albeo Gould Enterprise Ltd. Subdivision (PID / NID 70026893), Beaubassin East Rural Community/Communauté Rurale Beaubassin-est – To create a lot on an access other than a public street / *Créer un lot sur un accès autre qu'une rue publique (File/Dossier # 22-0537) English / anglais*

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to create a lot on an access other than a public street. The purpose of the creation of the lot is to place a telecommunication tower on the lot. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant de créer un lot sur un accès autre qu'une rue publique. L'objectif de créer le lot est de placer une tour de télécommunications sur le lot.*

Staff member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that there is a controlled access highway, Route 15, that will require the developer to obtain an access permit from the Department of Transportation. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan provisoire de lotissement. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que la route à accès limité, la Route 15, exigera au promoteur d'obtenir un permis d'accès au sein du ministère des Transports.*

Staff agreed that the request is reasonable. Staff member Jeff Boudreau read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Jeff Boudreau, 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 comments or questions for staff. There were no questions or comments on behalf of the members of the committee. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité ont des questions ou commentaires pour le personnel. Il n'y avait aucun commentaire ou question au nom du comité.*

**It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee APPROVE the lot on the attached Albéo Gould Enterprises Ltd. subdivision plan. / Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification Sud-est APPROUVE le lot sur le plan de subdivision Albéo Gould Enterprises Ltd. ci-joint.**

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- b) Thomas Allison Welling Subdivision (PID / NID 70328166), Shediac Cape – To create a lot on an access other than a public street / *Créer un lot sur un accès autre qu'une rue publique (File/Dossier # 22-0536) English / anglais*

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to create a lot on an access other than a public street. He explained that the property is located in an unincorporated area, and therefore there is no conditional use application tied to the request. The purpose of the creation of the lot to eventually place a telecommunication tower. The applicant will still need to go through the proper consultation process. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant de créer un lot sur un accès autre qu'une rue publique. Il explique que la propriété est située dans un endroit non incorporé, donc il n'y a aucune demande d'usage conditionnel attaché à cette demande. L'objectif de la création du lot est afin de placer une tour de télécommunications. Il va falloir que le requérant suive la bonne procédure de consultation.*

Staff member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. It was noted that there is a bit of wetland present according to the mapping, however the proposed tower is outside of the wetland and wetland buffer zone. There is a right-of-way being registered to have access to the property. There is no controlled access designation. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan provisoire de lotissement. Il examine les politiques et règlements applicables. Selon la cartographie, il est indiqué qu'une terre humide est sur la propriété, cependant la tour proposée est en dehors de la terre humide et la zone tampon. Une demande de droit de passage est en cours de se faire enregistrer pour obtenir un accès à la propriété. À l'heure actuelle, il n'y a aucun accès limité désigné.*

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned what the impact will be with the creation of the new municipality due to the Municipal Reform. Staff member Jeff Boudreau explained that the subject property will be part of Shediac on January 1, 2023. A municipal council will be responsible for administration; however, the Beaubassin West Rural Plan will remain in effect, and it will be the responsibility of the Town of Shediac to administer the plan until a new by-law is adopted. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souhaite savoir l'impact sur la création de la nouvelle municipalité en raison de la Réforme municipale. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la propriété en question fera partie de la municipalité de Shediac le 1 janvier 2023. Un conseil municipal sera tenu responsable de l'administration ; cependant, le plan rural de Beaubassin-Ouest demeura en vigueur et ce sera la responsabilité de la Ville de Shediac pour l'administration du plan jusqu'à l'adoption d'un nouvel arrêté.*

**It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that Southeast Planning Review & Adjustment Committee APPROVE the lot on the attached Thomas Allison Welling subdivision plan. / 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 Sud-Est APPROUVE le lot sur le plan de subdivision Thomas Allison Welling ci-joint.**

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- c) 705052 NB Inc. and Village of Cap Pele Inc. Subdivision (PID / NID 00845701 & 70644562), Village of/de Cap-Pelé  
– Recommendation to council for the location of a new public street / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique (File/Dossier # 22-0355) French/français*

Staff member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a recommendation to council for the location of a new public street. It is an extension of a current street (rue de l'espoir) in the Village of Cap-Pelé. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une recommandation au Conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique. Il est un prolongement d'une rue actuelle (rue de l'espoir) dans la Village de Cap-Pelé.*

Staff member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. The new section of the street will go around the pumping station, and the total new length of the road will be approximately 500 meters. In the original plan, there was a temporary turn-around. A modification was requested to create a future access corridor going from east to west permitting to connect to neighbouring land. Another change required is to identify between the current street and the future street. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan provisoire de lotissement. Il examine les politiques et règlements applicables. La nouvelle section de la rue contournera la station de pompage et la nouvelle longueur totale du chemin sera environ 500 mètres. Dans le plan original, il y avait un cul-de-sac temporaire. Une modification a été demandée pour créer un corridor d'accès futur de l'est à l'ouest permettant de brancher aux propriétés avoisinantes. Un autre changement requis est d'identifier entre la rue actuelle et la rue future.*

Staff member Jeff Boudreau indicated that the Department of Transportation had changed their standards in the last few years, thereby creating disparity between their standards and that of the Village, notably in the length of the roads and the width. In the Village subdivision by-law, there is no specific provision for the maximum length of a cul-de-sac. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique que le ministère des Transports a modifier leurs normes dans les dernières années donc créant une disparité entre leurs normes et ceux du Village, notamment dans la longueur et la largeur des chemins. Dans l'arrêté de lotissement du Village, il n'existe aucune disposition précise pour une longueur maximale d'un cul-de-sac.*

Staff member Jeff Boudreau explained that the topography of the land and other considerations meets the requirements for the extension of the street. He explained that all of the lots will be serviced by the nearby pumping station. The lots will be serviced by a sewage system. Therefore, there will not be any new infrastructure required for the creation of these new lots. The Village of Cap-Pelé was consulted regarding the sight lines, and there were no concerns. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la topographie du terrain et autre considération répond aux exigences pour le prolongement de la rue. Il explique que tous les lots seront desservis par la station de pompage environnant. Les lots seront desservis par un système d'égouts. Donc, il n'aura aucune nouvelle infrastructure requise*

*pour la création de ces nouveaux lots. Le Village de Cap-Pelé a été consulté concernant les distances de site et il n'y avait aucune préoccupation.*

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned whether the road exists already and why it holds the same name. Staff member Jeff Boudreau explained that the road is an extension of a current public road. Private land will be used for the extension of the new street, and it was not required to have a new name as it is the same road. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, veut savoir si le chemin existe déjà et pourquoi il a le même nom. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que le chemin est un prolongement d'un chemin public existant. La terre privée sera utilisée pour le prolongement de la nouvelle rue, et il n'est pas requis d'avoir un nouveau nom, car c'est la même rue.*

Committee Member Alexandre Clermont questioned whether it is appropriate for the road to end at the property line. Staff member Jeff Boudreau answered that this is an existing condition. The end of the road will be pumping station and will be moved to allow for development on either side. Committee Member Alexandre Clermont asked if it will be the same for the easement. Staff member Jeff Boudreau answered in the affirmative. / *Alexandre Clermont, membre du comité, veut savoir s'il est approprié pour le chemin de finir à la ligne de propriété. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que ceci est une condition existante. La fin du chemin sera la station de pompage et sera déplacée afin de permettre l'aménagement sur les deux côtés. Alexandre Clermont, membre du comité, demande s'il sera pareil pour la servitude. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond affirmativement.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND the village of Cap-Pelé council assent to the location of the street "rue de L'espoir" on 705052 NB Inc. and Village of Cap-Pele Inc. subdivision plan attached. / 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 au conseil du Village de Cap-Pelé d'accepter l'emplacement de la rue de l'espoir proposé sur le plan 705052 NB Inc. and Village of Cap-Pele Inc. ci-joint.**

**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) Jean-Michel Allain on behalf of Cape Bald Packers Ltd. (PID/NID 01084532), Village of /de Cap-Pelé – Rezoning from Resource Development to Residential to permit semi-detached dwellings / *Rezonage de la zone de Développement des ressources à la zone Résidentielle afin de permettre des habitations jumelées (File/Dossier # 22-0003) English / anglais*

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant to rezone from Resource Development to Residential to permit semi-detached dwellings. He explained that the land is currently vacant. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la zone Développement des ressources à Résidentielle afin de permettre des habitations jumelées. Il explique que le terrain est présentement vacant.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained the types of uses permitted in the Resource Development Zone. The proposed zoning, Residential, allows for semi-detached dwellings. It was proposed to create 21 new lots with semi-detached dwellings totalling 42 units. A new public street will need to be created as well as there is an intention to connect to the municipal sewer system before anything is created. The objective is to have the option to sell the units individually in the future. The proposed development will not increase the density which is already permitted. / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, les photos du site et le plan provisoire de lotissement. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique les types d'usages permis dans la Zone Développement des ressources. Le zonage proposé, Résidentiel, permet des habitations jumelées. Il est proposé de créer 21 nouveaux lots avec des habitations jumelées, dont 42 unités au total. Il sera nécessaire de créer une nouvelle rue publique, car l'intention est de lier le système d'égouts municipal avant que le projet commence. L'objectif est d'avoir l'option de vendre les unités individuellement dans le futur. L'aménagement proposé n'augmentera pas la densité déjà permise.*

Staff member Justin Grift explained that the rezoning request was discussed amongst staff and with the Village of Cap-Pelé. / *Justin Grift, membre du personnel, explique que la demande de rezonage a été discutée parmi le personnel et avec le Village de Cap-Pelé.*

The Department of Environment was consulted. There are potential wetlands on the property. Private wells will be needed. According to the latest tentative subdivision plan received, it was determined that a comprehensive water study was necessary, and not an Environmental Impact Assessment. This would be subject to change if the plan were to change. It was noted that if there were any changes, the plan would have to be brought back to the Department of Environment for review. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté. Il existe une possibilité de terres humides sur la propriété. Selon le plan de lotissement provisoire le plus récent, il a été déterminé qu'une étude d'eau comprehensive est nécessaire et non une Étude d'impact sur l'environnement. Ceci sera sujet à des modifications si le plan change. Il est indiqué que si le plan change il sera ramené au ministère de l'Environnement pour examen.*

A public notice was sent to neighbouring property owners within 100 meters and was also published in the Acadie Nouvelle and on the Village website. The director of the Village noted that there were no concerns or comments received yet. There is a chance for the public to address their concerns at the upcoming public hearing. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres et a été également publié dans L'Acadie Nouvelle et sur le site Web du Village. Le directeur du Village indique que jusqu'à présent il n'y a aucun commentaire ou préoccupation. Le public a toujours l'occasion d'exprimer leurs préoccupations lors de la prochaine audience à venir.*

Staff member Justin Grift explained the timeline for the adoption of the rezoning. He noted that the third reading of the proposed rezoning will be heard in June. / *Justin Grift, membre du personnel, explique l'échéancier de l'adoption du rezonage. Il indique que la troisième lecture du rezonage proposé aura lieu en juin.*

Staff agreed that the request is reasonable. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. 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 any members of the committee had any questions for the staff. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the protocol of the Department of Environment and their timeline to react to any potential projects. He noted that the timeline is quite long, a year or longer. Staff member Justin Grift explained that part of the conditions to the request is to obtain their comments before issuing a permit. Often, these comments will be received within a couple of weeks. The type of study required will extend the time to issuing a permit. Committee Member Edgar LeBlanc noted that there is a lot of water demand in that area and in the past, it took a long time to do a study. He questioned whether there is an actual deadline. Staff member Jeff Boudreau explained that there is no set time. Staff submits for comments and the Department of Environment answers as soon as they can. Staff member Phil Robichaud explained that it is the responsibility for the developer to determine the number, and then it can be determined whether a study will need to be conducted if it passes a certain threshold. Certain determining factors include the number of washrooms and the number of bedrooms. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, s'interroge sur le protocole du ministère de l'Environnement et leur échéancier pour réagir à tout aménagement potentiel. Il indique que l'échéancier est assez long, une année ou plus. Justin Grift, membre du personnel, explique qu'une partie des conditions à la demande est d'obtenir des commentaires avant de délivrer un permis. Souvent, ces commentaires seront reçus en quelques semaines. Le type d'étude exigé prolongera le montant de temps de délivrer un permis. Edgar LeBlanc, membre du comité, indique qu'il y a beaucoup de demande pour de l'eau dans la région et dans le passé ça prit un long temps pour mener une étude. Il souhaite savoir s'il existe un échéancier actuel. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique qu'il n'existe aucun échéancier fixe. Le personnel fait une demande pour des commentaires et le ministère de l'Environnement répond aussitôt que possible. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'il est la responsabilité du promoteur de déterminer le chiffre et par la suite il peut déterminer s'il a besoin de mener une étude selon les critères. Les critères incluent le nombre de salles de bains et de chambres à coucher.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Village of Cap-Pelé Council to approve and adopt By-law No. A-005-22Z in order to rezone the property bearing PID 01084532, from Resource**

Development to Residential to allow for semi-detached dwellings, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification RECOMMANDE au Conseil du Village de Cap-Pelé d'approuver et d'adopter l'arrêté No A-005-222 afin de rezoner la propriété portant le NID 01084532, de Développement des ressources à Résidentiel afin de permettre des habitations jumelées, sous réserve des conditions suivantes :*

1) That all proposed buildings or construction on the property or subsequent properties be serviced by the municipal sewer system prior to the issuing of a building or development permit / *Que tous bâtiments ou constructions principaux doivent être desservis par le système d'égout du Village de Cap-Pelé avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement.*

2) That the main uses on the property or subsequent properties be limited to: / *Que les usages principaux soient limités à :*

i) Single unit or two-unit dwelling / *Une habitation unifamiliale ou bifamiliale*

ii) Semi-detached dwelling / *Une habitation jumelée*

iii) Mini-home/ *Une mini maison*

3) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received 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 shall be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuing 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 qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requise 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.*

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

b) Village of/de Petitcodiac – Text amendment to the Village of Petitcodiac Rural Plan to include 'existing residential use' as a permitted use under the Industrial Zone / *Modification sur le Plan Rural du Village de Petitcodiac pour inclure « usage résidentiel existant » sous la Zone Industrielle (File/Dossier # 22-0523) English / anglais*

Staff member Justin Grift presented a text amendment to the Village of Petitcodiac Rural Plan to include "existing residential use" as a permitted use under the Industrial Zone. He read the policies of the Residential and the Industrial Zone. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la modification de texte au plan rural de la Village de Petitcodiac pour inclure un « usage résidentiel existant » sous la Zone Industrielle. Il lit les principes de la Zone Résidentielle et Industrielle.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using the current zoning map of the Village. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that a permit application for an extension to a house was received. Staff realized that the existing home fell under the Industrial Zone, thereby making the home a nonconforming use, as single-unit dwellings are not permitted in this zone. After a bit of research, it was noted that the updated rural plan took out residential uses from the Industrial Zone. In order to correct this oversight, staff, and the Village of Petitcodiac proposed to amend the rural plan to allow for an "existing residential use" in the Industrial Zone. / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de la carte actuelle de zonage du Village. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique qu'une demande de permis pour un prolongement d'une maison a été reçue. Le personnel s'est rendu compte que la maison existante était située dans la Zone Industrielle. Par conséquent, cet usage est un usage non conforme, car les habitations unifamiliales sont interdites dans cette Zone. À la suite d'une recherche, il a été indiqué que la nouvelle version du plan rural a éliminé les usages résidentiels de la Zone Industrielle. Afin de corriger cette erreur, le personnel et le Village de Petitcodiac ont proposé de modifier le plan rural pour permettre un « usage résidentiel existant » dans la Zone Industrielle.*

A public notice was posted to the Village website. No comments were received. A public hearing was held in April. There were no members of the public in attendance. He explained the timeline for the adoption of the amendment. /

*Un avis public a été mis sur le site Web du Village. Aucun commentaire n'a été reçu. Une audience publique a été tenue en avril. Aucun membre du public n'a assisté. Il explique l'échéancier pour l'adoption de la modification.*

Staff agreed that the request is reasonable. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. 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 any members of the committee had any questions for the staff. There were no questions or comments on behalf of the members of the committee. / *Le président H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Il n'y a aucun commentaire ou question de la part des membres du comité.*

**It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning and Review Advisory Committee recommend the Village of Peticodiac Council AMEND the Village of Peticodiac By-Law No.60 to include '(ix) an existing residential use' in the Industrial Zone Permitted Main Use list, as described in the draft By-Law #60-A. / Il est proposé par Heather Keith, 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 au Conseil du Village de Peticodiac de MODIFIER l'arrêté n° 60 du Village de Peticodiac d'inclure « (ix) un usage résidentiel existant » dans la liste d'usage principal de la Zone Industrielle, telle que décrite dans le projet d'arrêté #60-A.**

**MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

- c) Village of/de Memramcook (PID / NID None/Aucun), Village of/de Memramcook – Amendment to shipping container and accessory building regulations / *Modification du règlement sur les conteneurs d'expédition et les bâtiments accessoires (File/Dossier # 21-2694) French/français*

Staff member Phil Robichaud presented the amendment to shipping container and accessory building regulations. He explained the timeline for the adoption of the amendment and how the request came to be. It was noted that the reason for the Village to request the amendment is to allow for the rules to be more permissive regarding accessory building regulations and shipping containers. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la modification du règlement sur les conteneurs d'expédition et les bâtiments accessoires. Il explique l'échéancier de l'adoption de la modification et l'historique de la demande. Il indique que la raison pour laquelle le Village demande une modification est de permettre aux règlements à être plus permissibles concernant les règlements de construction des bâtiments accessoires et des conteneurs d'expédition.*

Staff member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using the zoning map. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that there were difficulties for residents to acquire variances for accessory buildings. In the past, some requests have been refused. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de la carte de zonage. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique qu'il rencontrait des difficultés pour des résidents d'obtenir des dérogations pour des bâtiments accessoires. Dans le passé, quelques demandes furent refusées.*

Staff member Phil Robichaud noted the regulations of the rural plan in 2009. Accessory buildings were limited to being less than 140m<sup>2</sup> (1506ft<sup>2</sup>) or the area of the main dwelling. In 2015, it was modified so that the accessory building does not exceed either 50% of the area of the main dwelling, or 140m<sup>2</sup> (1506ft<sup>2</sup>). In February 2022, there was a request for a garage of 2500ft<sup>2</sup>, where the main dwelling was smaller than the garage. The maximum area permitted would have been 1791ft<sup>2</sup>, therefore the request was refused. The applicant requested that Council amend the regulation. As a result, the Council approach the Commission to reassess the regulations. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique les règlements du plan rural en 2009. Les bâtiments accessoires étaient limités à moins de 140 m<sup>2</sup> (1506 pi<sup>2</sup>) ou moins de la superficie de l'habitation principale. En 2015, il a été modifié pour éviter que les bâtiments accessoires ne dépassent pas 50 % de la superficie de l'habitation principale ou 140 m<sup>2</sup>. En février 2022, une demande a été reçue pour un garage de 2500 pi<sup>2</sup>, dont l'habitation principale était plus petite que le garage. La superficie maximale permise aura été 1791 pi<sup>2</sup>, donc la demande a été refusée. Le requérant a demandé que le Conseil modifie le règlement. Par conséquent, le Conseil a approché la Commission pour examiner les règlements.*

Staff member Phil Robichaud explained that these regulations only apply in the Residential Zone. It is mostly in areas close to streets where there are regulations regarding accessory buildings. He noted that there were 254 accessory

building permit applications in the Village of Memramcook since 2014. Only two were deemed to big and were refused. Staff met with Council and proposed other alternatives. However, Council maintained that the Village of Memramcook is a community with a rural character and wish for residents to have the chance to have larger accessory buildings. Therefore, the modification would be to remove the limits on the size of accessory buildings throughout the Village. Accessory buildings, as a result, would be governed by the land coverage of 35%. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que ces règlements s'appliquent seulement dans la Zone Résidentielle. Pour la plupart, des endroits près des rues contiennent les règlements concernant les bâtiments accessoires. Il indique que le Village de Memramcook avait 254 permis de construction pour un bâtiment accessoire depuis 2014. Seulement deux ont été jugés trop gros, et par conséquent refusés. Le personnel a rencontré le Conseil et a proposé d'autres options. Cependant, le Conseil a maintenu que le Village de Memramcook est une communauté de caractère rural et souhaite que les résidents aient l'occasion d'avoir des bâtiments accessoires plus larges. Donc, la modification sera d'éliminer les limites sur la taille des bâtiments accessoires dans le Village. Par conséquent, les bâtiments accessoires seront gouvernés par le coefficient d'occupation de la terre de 35%.*

Staff member Phil Robichaud explained that the reason for the regulations regarding accessory buildings is for aesthetic reasons, so that the accessory building is not larger than the main dwellings, and so that the accessory building is not converted into a business. However, Council maintained that their community is rural, and their residents require a lot of room for storage. It was noted that the request will not cause risks to public safety nor financial hardships to the Village. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la raison pour les règlements concernant les bâtiments accessoires est pour des raisons esthétiques, pour que les bâtiments accessoires ne soient pas plus larges que les bâtiments principaux et pour que le bâtiment accessoire ne soit pas converti en entreprise. Cependant, le Conseil maintient que leur communauté est rurale et leurs résidents nécessitent beaucoup de place pour l'entreposage.*

Staff member Phil Robichaud explained the second part of the request regarding shipping containers. He provided a definition for shipping containers. There is a growing interest for these containers to be used for storage purposes amongst the residents of the Village. Shipping containers are currently not permitted as accessory buildings in Residential, Commercial or Institutional Service Zones. They can be used in Agricultural or Industrial Zones in the backyard. They are permitted as a main use, for instance as a dwelling or as a business in other zones. There is an interest for the creation of restaurants in shipping containers, for example the restaurant Barbu in Dieppe. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique la deuxième partie de la demande concernant les conteneurs d'expéditions. Il donne une définition pour les conteneurs d'expéditions. Les résidents du Village montrent un intérêt croissant d'utiliser ces conteneurs à des fins d'entreposage. Les conteneurs d'expéditions ne sont actuellement pas permis en tant que bâtiment accessoire dans les Zones résidentielles, Commerciale ou Services institutionnels. Ils peuvent être utilisés dans les Zones industrielles ou Agricultures dans la cour arrière. Ils sont permis en tant qu'usage principal, par exemple une habitation ou une entreprise dans les autres zones. Il existe un intérêt croissant pour la création des restaurants dans les conteneurs d'expéditions, par exemple le restaurant Barbu à Dieppe.*

Staff member Phil Robichaud explained that shipping containers were permitted on most of the land of the Village, however, in residential areas they are currently not permitted. If the amendment passes, shipping containers would be permitted in residential and commercial zones, however they must be placed in the backyard to minimize the impact. Council expressed that there are certain areas of the Village where shipping containers should be prohibited, such as near Monument Lefebvre. Council noted that there are already residents who use shipping containers on their property. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que les conteneurs d'expéditions étaient permis sur la majorité du terrain du Village, cependant, dans les zones résidentielles ils ne sont pas permis actuellement. Si la modification est adoptée, les conteneurs d'expéditions seront permis dans des zones résidentielles et commerciales, mais ils doivent être mis dans la cour arrière pour minimiser l'impact. Le Conseil a exprimé qu'il souhaite toujours avoir certains endroits où les conteneurs d'expéditions devraient être toujours interdits, par exemple près du Monument Lefebvre. Le Conseil a indiqué que des résidents utilisent des conteneurs d'expéditions sur leur propriété actuellement.*

Staff member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / *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 committee had any comments or questions for the staff. Committee Member Edgar LeBlanc questioned if the chart presented in the presentation with the number of accessory buildings per year represents the entire Southeast or just the Village of Memramcook. Staff member Phil Robichaud replied that these figures are only for the Village of Memramcook. / *Le président, H.J. (Harry) McInroy demande si des membres du comité ont des questions ou commentaires pour le personnel. Edgar LeBlanc, membre du*

*comité, veut savoir si la charte présentée dans la présentation avec le nombre de bâtiments accessoires par année représente la région du Sud-Est ou seulement le Village de Memramcook. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que ces chiffres sont seulement pour le Village de Memramcook.*

Committee Member Alexandre Clermont questioned the risk of having smaller buildings closer to the road and larger buildings further away from the road. Staff member Phil Robichaud replied that it is the case where larger buildings are being permitted closer to the road. With the amendment, larger accessory buildings will be permitted closer to the road. / *Alexandre Clermont, membre du comité, s'interroge sur le risque d'avoir des bâtiments plus petits près du chemin et des bâtiments plus larges éloignés du chemin. Phil Robichaud répond qu'il est plutôt le cas où des bâtiments plus larges sont permis plus près du chemin. Grâce à la modification, les bâtiments accessoires plus larges seront permis plus près du chemin.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy expressed that he had great difficulty with this application. He observed that there could be a conflict of aesthetics and of use. He expressed that in the staff report, it was noted that staff presented alternatives to Council's proposal but was rejected. As staff recommended against the amendment, the Committee is placed in a vulnerable position should there be any legal challenges. / *Le président H.J. (Harry) McInroy exprime qu'il a eu beaucoup de difficulté avec cette demande. Il observe qu'il peut avoir un conflit d'esthétiques et d'usage. Il exprime que dans le rapport du personnel, il a été indiqué que le personnel a présenté de différentes options à l'encontre de la proposition du Conseil, mais a été rejeté. Parce que le personnel a recommandé contre la modification, le comité est mis dans une position vulnérable en cas de contestation judiciaire.*

Committee Member Alexandre Clermont questioned the process of decision of the committee. He wondered whether the committee could comment on the visual aesthetics. Chairman H.J. (Harry) McInroy answered in the affirmative. He explained that plans vary from one area to another based on the nature of the area, for instance if an area is rural or industrial. The committee takes their advice from the professional planners. There are planning concerns in this case. He believed that it is a mistake to allow for a shipping container to be placed in any location. / *Alexandre Clermont, membre du comité, conteste le processus de décision du comité. Il demande si le comité peut faire un commentaire sur les esthétiques visuelles. Le président H. J. (Harry) McInroy répond par l'affirmative. Il explique que les plans sont différents selon la région dépendant de la nature de la région, par exemple si une région est rurale ou industrielle. Le comité prend leurs conseils des urbanistes professionnels. Dans ce cas, il y a des problèmes d'aménagement. Il croit que c'est une erreur de permettre des conteneurs d'expéditions à n'importe quel lieu.*

Staff member Jeff Boudreau explained that it is important to remember that this application is a zoning amendment. When zoning amendments occur, staff must respect the policies of the plan. The issue in this case is that there is an absence of policy within the plan to direct staff as to what the outcomes they want within the plan. There is not a lot of mention of accessory buildings. General planning principals are used, however there is a lack of specific principals in the plan. Council was able to direct staff to amending the plan as it is being presented, because there nothing in the policy that goes against their requests. He noted that this amendment does not have any public safety concerns. These questions are purely aesthetic in nature. Staff provided Council with the initial preliminary report which explained that the plan is currently working, and that there were only two accessory building variance requests that had been refused. Council disagreed and sought to obtain the comments of the committee. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique qu'il est important de se souvenir que cette demande est une modification de zonage. Lorsque les modifications de zonage ont lieu, le personnel doit respecter les principes du plan. Le problème, dans ce cas, est l'absence de principe dans le plan pour guider le personnel sur les objectifs à l'intérieur du plan. Le plan mentionne très peu les bâtiments accessoires. Les principes de planification généraux sont utilisés, cependant il existe une lacune des principes particuliers dans le plan. Le Conseil a pu guider le personnel dans la modification du plan tel que présenté, parce qu'aucune chose dans la politique ne va à l'encontre de leurs demandes. Il indique que cette modification ne pose pas de risque à la sécurité publique. Ces questions sont purement de nature esthétique. Le personnel a fourni au Conseil le rapport préliminaire qui explique que le plan travail fonctionne bien actuellement, et qu'il y avait seulement deux demandes de dérogations pour des bâtiments accessoires qui ont été refusées. Le Conseil s'est mis en désaccord et il souhaitait obtenir des commentaires du comité.*

Staff member Jeff Boudreau answered Committee Member Alexandre Clermont's point. He explained that this application only pertains to the Village of Memramcook. It does not have an effect on the surrounding area. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, répond au point fait par Alexandre Clermont, membre du comité. Il explique que cette demande concerne seulement le Village de Memramcook. Elle n'a pas d'incidence sur la région environnante.*

Committee Member Alexandre Clermont noted that there is a lot of ambiguity within the policy. Staff member Jeff Boudreau expressed that hopefully one day there will be provincial policy statements or provincial interest statements that will direct planning throughout the province alongside regional planning. The municipality would follow these overreaching policies. However, currently this does not exist. / *Alexandre Clermont, membre du comité, indique que beaucoup d'ambiguïté existe à l'intérieur de la politique. Jeff Boudreau, membre du personnel, exprime qu'il espère qu'un jour qu'il aura des énoncés de principes ou d'intérêt provincial qui dirigera l'aménagement à travers la province à l'aide de l'aménagement régional. La municipalité suivra ces politiques principales. Cependant, ceci n'existe pas à l'heure actuelle.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that this is a provincial matter that will be modified in the future, hence the reason for the municipal reform. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que ceci est une question provinciale qui sera modifiée dans le futur, donc la raison pour la réforme municipale.*

Staff member Jeff Boudreau explained that the comments from the present meeting will be sent to Council. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que les commentaires de la présente réunion seront envoyés au Conseil.*

Committee Member Alexandre Clermont questioned how committee could recommend that the proposed amendments be further evaluated. Staff member Jeff Boudreau explained that the comments from the committee will be directed to Council. Staff member Phil Robichaud explained that a negative recommendation from committee would be needed along with comments and suggestions from the committee. A revision would need to be drafted and presented again. / *Alexandre Clermont, membre du comité, souhaite savoir comment le comité peut recommander un examen plus poussé de la modification proposée. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que les commentaires du comité seront acheminés au Conseil. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'une recommandation négative du comité sera nécessaire ainsi que des commentaires et suggestions au sein du comité. Une révision sera nécessaire pour être rédigée et présentée à nouveau.*

Staff member Jeff Boudreau explained that comments from the meeting are sometimes presented to council before the minutes are ratified. The minutes cannot be presented until they are ratified, however comments from the meeting will be summarized and presented to Council. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que les commentaires de la réunion sont parfois présentés au conseil avant l'adoption du procès-verbal. Le procès-verbal doit être adopté avant d'être présenté au Conseil. Cependant, des commentaires de la réunion seront résumés et présentés au Conseil.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Linda Estabrooks that the Southeast Planning review and Adjustment Committee recommends to the council to APPROVE by-law 38-18Z that has the purpose of: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, que le Comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du sud-est recommande au conseil D'APPROUVER le règlement 38-18Z qui a pour objet :**

**1. Modify section 10.27 to remove the maximum area for accessory buildings and structures. / Modifier la section 10.27 pour enlever la superficie maximum pour les bâtiments et constructions accessoires.**

**2. Amend section 10.27 to allow shipping containers in more areas / Modifier la section 10.27 pour permettre des conteneurs d'expéditions dans plus de zones**

**MOTION DEFEATED / MOTION REJETÉE**

Yeas / Pour – 3

(Valmont Goguen, Edgar LeBlanc,  
Randy Trenholm)

Nays/Contre – 5

(Linda Estabrooks, H. J. (Harry) McInroy,  
Stanley Dixon, Heather Keith, Alexandre Clermont)

## **9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None/Aucun

**10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held on May 25, 2022, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 25 mai 2022 à 19 h.*

**11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION**

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks to adjourn the meeting at 8 :58 pm / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, de lever la séance à 20 h 58.*

---

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