



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

June 22, 2022 at 7:00 pm • 22 juin 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
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 :

Justin Grift	Planner / urbaniste
Lori Bickford	Planner / urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Mariette Benoit	Interpreter / interprète

Regrets / Absences :

Alexandre Clermont	Committee Member/membre du comité
--------------------	-----------------------------------

Public Present / Membres du public présents :

10 people / personnes

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chairman H.J. (Harry) McInroy. He stated for the record that Committee Member Alexandre Clermont was absent. /La séance est ouverte à 19 h par H.J (Harry) McInroy (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception d'Alexandre Clermont, membre du comité.

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

None/Aucun

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

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

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the May 25, 2022 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 25 mai 2022.*

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Stanley Dixon to adopt the Minutes of the May 25, 2022 meeting as presented. / *Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 25 mai 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) Derrick Horsman, Shaeffer Road (PID/NID 01089796), LSD / DSL Moncton – To allow a Light Industrial Use (warehouse) within a Commercial-Industrial Zone - subject to terms and conditions / *Pour approuver un usage industriel léger dans la Zone commerciale-industrielle, sous réserve des modalités et conditions.* (File/Dossier #22-0973) English / Anglais

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant to allow a Light Industrial Use (warehouse) within a Commercial-Industrial Zone, subject to terms and conditions. He explained that the location of the proposed development will fall under the new Westmorland-Albert Rural Plan (WARP). The WARP has yet to be adopted, therefore the application must abide by the current regulations under the present rural plan, as well as future regulations under the WARP. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour permettre un usage industriel léger (entrepôt) dans une zone commerciale-industrielle, sous réserve des modalités et conditions. Il explique que l'emplacement de l'aménagement proposé relèvera du Plan rural de Westmorland-Albert. Ce Plan rural n'a pas encore été adopté, donc la demande doit se soumettre aux règlements présents sous le présent Plan rural, ainsi que les règlements futurs sous le Plan rural de Westmorland-Albert.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using site photos and aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the current zoning of the property in the present Rural Plan is Commercial-Industrial (C2). Under the WARP, the zoning will change to the property as well as surrounding properties. The reason for this is to avoid conflict between residential and industrial uses. / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de photos du site et de vue aérienne. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que le présent zonage de la propriété dans le Plan rural actuel est commercial-industriel (C2). Sous le Plan rural de Westmorland-Albert, le zonage de la propriété sera modifié, ainsi que le zonage des propriétés environnantes. De ce fait, un conflit entre des usages résidentiels et industriels peut être évité.*

Staff member Justin Grift provided a definition of light industrial uses. It was noted that under the new Rural Plan, a 2-meter opaque fence would be required between the parking lot and the storage facility, and any neighbouring residential properties. It was explained that the applicant is currently subdividing the lot in order to create one lengthy lot. The proposed ICF storage facility will be located behind the zoning line. The front area of the lot will be zoned Rural Area and the back portion will remain Commercial-Industrial. It was noted that no manufacturing will occur on-site. The proposed building will respect setbacks. / *Justin Grift, membre du personnel, donne une définition des usages industriels légers. Il est indiqué que sous le nouveau Plan rural, une clôture opaque de 2 mètres serait*

exigée entre le stationnement et l'entrepôt, et toute propriété résidentielle. Il est expliqué que le requérant est en train de faire lotir le lot afin de créer un plus gros lot. L'entrepôt de CBI sera placé en arrière de la ligne de zonage. La partie avant du lot sera zonée Rurale et la partie arrière demurera Commerciale-industrielle. Il est indiqué qu'aucune fabrication ne sera effectuée sur le site.

On June 8, 2022, a public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property. Three calls were received. One of the phone calls requested clarification. The second noted a concern with a decrease in property value, and the third expressed concerns about increased traffic and large trucks on the road. Two emails were received. The first email noted concerns with decreased property value and increased heavy traffic. The second email provided information on the two businesses owned by the applicant. / *Le 8 juin 2022, un avis public a été envoyé aux propriétaires avoisinants à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question. Trois appels ont été reçus, et la troisième a montré des préoccupations concernant l'augmentation de la circulation et des camions lourds sur le chemin. Deux courriels ont été reçus. Le premier courriel a exprimé des préoccupations avec une baisse de valeur de propriété et une augmentation importante à la circulation.*

Staff member Justin Grift responded to the comments from the neighbouring landowners. He explained that no hazardous material will be stored on site. / *Justin Grift, membre du personnel, répond aux commentaires des propriétaires avoisinants. Il explique qu'aucune matière dangereuse ne sera entreposée sur le site.*

Staff agreed that the request is reasonable and subject to conditions. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et soumise aux conditions. Justin Grift, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was present. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if any members of the public wished to comment on the application. Member of the public Paula Cusack explained that the road has always been a residential road, and she was not informed of a rezoning. She spoke with Scott, an employee of the applicant, who informed her of the businesses of the applicant. She explained that the applicant owns a welding business and that the activities on the subject property will not only be for storage of material. She is concerned about her well and septic on her property, as well as the disruption to her livelihood. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Paula Cusack, membre du public, explique que le chemin a toujours été un chemin résidentiel et elle n'a pas été informée d'un rezonage. Elle a parlé à Scott, un employé du requérant, et il lui a informé la nature de l'entreprise du requérant. Elle explique que le requérant est le propriétaire d'une entreprise de soudure et que les activités sur la propriété en question ne seront pas seulement pour l'entreposage. Elle est préoccupée par son septique et son puits sur sa propriété, ainsi qu'une perturbation à sa vie.*

The applicant, Derrick Horsman, provided clarification on his businesses. He explained that his business, DSL Engineering, is not a welding company. He works as a retained engineer, and most of his work is done on the computer. His company develops welding procedures. His other business, Trenchless Solutions, performs tasks such as watermain rehabilitation, however this type of work has not been done on the east coast for nearly three years. He builds ICF (insulated concrete form) buildings, as well as performs commercial foundation waterproofing. The storage facility will be used to store the materials for an ICF building. / *Le requérant, Derrick Horsman, donne des éclaircissements sur son entreprise. Il explique que son entreprise, DSL Engineering, n'est pas une entreprise de soudure. Il est ingénieur retenu, et la majorité de son travail est fait par ordinateur. Son entreprise crée des procédures de soudure. Son autre entreprise, Trenchless Solutions, font des tâches telles que la réadaptation de la conduite d'eau maîtresse, cependant ce type de travail n'a pas été effectué sur la côte est depuis trois ans. Il construit des bâtiments CBI (coffrage à béton isolé), ainsi qu'il effectue des travaux imperméabilisant des fondations commerciales. L'entrepôt sera utilisé pour entreposer des matériaux pour un bâtiment CBI.*

Member of the public Paul Cusack asked why the applicant's website says that the applicant is a certified welder and works in the marine industry. The applicant, Derrick Horsman, clarified that he is a certified welding engineer. Chairman H.J. (Harry) McInroy clarified that this line of work is not always performed at the office location, and in terms of welding, the applicant is certifying welding components of jobs of other companies. / *Paula Cusack, membre du public, demande pourquoi le site Web du requérant dit que le requérant est un soudeur accrédité et travaille dans l'industrie navale. Le requérant, Derrick Horsman, clarifie qu'il est un ingénieur de soudeur accrédité. Le président H. J.*

(Harry) McInroy clarifie que ce type de travail n'est pas toujours effectué au bureau, et en matière de la soudure, le requérant certifie certains éléments de travaux de soudure des autres entreprises.

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the members of the committee had any questions or comments. There were no questions or comments on behalf of the members of the committee. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si les membres du comité avaient des questions ou commentaires. Il n'y avait aucun commentaire ou question au nom du comité.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Heather Keith that Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the conditional use application by Derrick Horsman for a light-industrial building on properties bearing PIDs 70553698 and a portion of 01089796 located on Shaeffer Road, subject to the following conditions: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Heather Keith, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande d'usage conditionnelle faite par Derrick Horsman pour un bâtiment avec usage industriel léger sur la propriété portant le PAN 06379601 et située au long de Shaeffer Road, sous réserve des conditions suivantes :

- 1. That a 2 metre opaque fence will be constructed to screen on-site parking and storage from adjacent residential neighbour. / Qu'une clôture opaque de 2 mètres soit bâtie pour préserver le stationnement sur place et l'entreposage du voisin résidentiel adjacent.**
- 2. That exterior lighting will be positioned to illuminate only the areas necessary and not directed toward adjacent residential lots. / Que l'éclairage extérieur sera positionné pour illuminer seulement les endroits nécessaires et non directement vers les lots résidentiels adjacents.**
- 3. That all approvals, such as the septic and access permits, will be obtained prior to issuing building permit. / Que toute approbation, telle que le septique et les permis d'accès, soit obtenu avant de délivrer un permis de construction.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Jeffrey Cooke, 171 Golf Club Road, (PID/NID 05088554), Village of/de Hillsborough – To increase the maximum height of an accessory building from 6 metres to 9.15 metres/ *Pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 mètres à 9,15 mètres (File/Dossier #22-1150) English / Anglais*

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant to increase the maximum height of an accessory building from 6 meters to 9.15 meters. He noted that the property is zoned Rural Area and falls outside of the wetland buffer. The proposed accessory building is a detached garage with the dimensions of 58 feet by 80 feet. The applicant is looking to store tools, a lawnmower, and recreational vehicles. The proposed development respects all other provisions and setbacks. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 mètres à 9,15 mètres. Il indique que la propriété est zonée Rurale et se situe en dehors de la zone tampon de la terre humide. Le bâtiment accessoire proposé est un garage isolé avec les dimensions de 58 pieds sur 80 pieds. Le requérant cherche à entreposer ses outils, une tondeuse et des véhicules récréatifs. L'aménagement proposé respecte tous les autres dispositions et retraits.*

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using aerial view, the site plan, and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the variance is significant, as it is 52% larger than the requirement. The reason for having a maximum height requirement is to prevent accessory buildings from exceeding the main use and to maintain a similar character throughout the village. It was noted that there are no neighbours behind the proposed development. The nearest house is 100 meters away, and the lot is roughly 1.5 hectares (3.7 acres). / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan du site et des photos du site. Il examine les politiques et règlements applicables. Il indique que la dérogation est importante, car elle est 52 % plus large que l'exigence. La raison pour laquelle une exigence de hauteur maximale existe est pour éviter que les bâtiments accessoires dépassent l'usage principal et pour maintenir un caractère similaire dans le village. Il est indiqué qu'il n'y a aucun voisin en arrière de l'aménagement proposé. La maison la plus proche est à 100 mètres et le lot est environ 1,5 hectare (3,7 acres).*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters on June 8, 2022. No comments or concerns have been received. The village staff and council were contacted, and there were no concerns. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers environnants à l'intérieur de 60 mètres le 8 juin 2022. Aucun commentaire ou préoccupation n'ont été reçus. Le personnel du village et le conseil ont été contactés, et il n'y avait aucune préoccupation.*

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 the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was present and was willing to answer questions. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et il est prêt à répondre aux questions.*

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

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

It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that request for a variance by Jeffrey Cooke to increase the height of an accessory building from 6m to 9.15m on the property bearing PID 05088554, at 171 Golf Club Road in the Village of Hillsborough be APPROVED because the property is larger than a hectare and is located in a more rural part of the village where the increase in size will not be perceptible. / Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Jeffrey Cooke pour augmenter l'hauteur d'un bâtiment accessoire de 6m à 9,15m sur la propriété portant le NID 05088554, le long de la Golf Club Road dans le Village de Hillsborough, soit APPROUVÉE car la propriété est plus large qu'un hectare et est située dans une partie plus rurale du village où une augmentation de taille ne sera pas perceptible.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Adrice Cormier LTD, 976-978 chemin Bas-Cap-Pelé (PID/NID 00843573, 70539150, 70639562) Village de Cap-Pelé – To determine if an existing non-conforming warehouse is similar to and compatible with a mechanic. / *Déterminer si un entrepôt non conforme existant est similaire et compatible avec un mécanicien. (File/Dossier # 22-1097) English / Anglais*

Staff member Justin Grift presented the request of the applicant to determine whether an existing non-conforming warehouse is similar to and compatible with a mechanic. He noted that a section of the zoning of the property is Residential, and the other is Resource Development. The building has existed for a number of years. In 2019, the property was purchased by the current applicant. Formerly, the property was used as a farm equipment storage site for potato farming. The applicant purchased the property for storing fish processing material. The applicant owns several buildings and properties nearby. The warehouse is currently not permitted under the current Rural Plan, making it an existing nonconforming use. The status follows the property and not the owner. The applicant is looking to make repairs to trucks owned by Adrice Cormier LTD. The applicant is looking for a zoning confirmation letter stating that it is a permitted use on the lot. / *Justin Grift, membre du personnel, présente la demande du requérant pour déterminer si un entrepôt non conforme est compatible et similaire à un mécanicien. Il indique qu'une partie du zonage de la propriété est Résidentiel et l'autre est Développement des ressources. Le bâtiment a existé depuis plusieurs années. En 2019, la propriété a été achetée par le présent requérant. La propriété auparavant était utilisée comme site d'entreposage pour le matériel agricole de la récolte des patates. Le requérant a acheté la propriété pour entreposer de la matière de traitement des poissons. Le requérant est le propriétaire de plusieurs bâtiments et propriétés dans les environs. L'entrepôt n'est pas permis sous le présent Plan rural, donc l'usage est non conforme. Le statut suit la propriété et non le propriétaire. Le requérant cherche à faire des réparations aux camions appartenus par*

Adrice Cormier LTD. Le requérant souhaite avoir une lettre de confirmation de zonage qui indique que l'usage est permis sur le lot.

Staff member Justin Grift demonstrated the existing situation using aerial view and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. / *Justin Grift, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et de photos du site. Il examine les politiques et règlements applicables.*

A public notice was sent to neighbouring landowners on June 8, 2022, within a 60-meter radius. A phone call was received requesting clarification, however there were no official objections. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers le 8 juin 2022, à l'intérieur de 60 mètres. Un appel a été reçu demandant des éclaircissements, cependant il n'y avait aucune objection officielle.*

Staff member Justin Grift noted that the impact on the property will remain the same. There will be no change in impact to neighbouring properties. / *Justin Grift, membre du personnel, indique que l'impact sur la propriété demeura pareil. Il n'aura aucun changement dans l'impact aux propriétés environnantes.*

Staff agreed that the request is reasonable and subject to conditions. Staff member Justin Grift read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et soumise aux conditions. Justin Grift, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant, Jeremy Cormier, was present. The applicant, Jeremy Cormier, provided clarification on the activities on the site. He explained that the previous owner used the warehouse for maintenance. The vehicles that will be serviced will be under Adrice Cormier LTD will include Jeremy Cormier Trucking and RJ Fishing. / *Le président H. J. (Harry) McInroy demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant, Jeremy Cormier, est présent. Le requérant, Jeremy Cormier, donne des renseignements sur les activités qui ont lieu sur le site. Il explique que l'ancien propriétaire utilisait l'entrepôt pour l'entretien. Les véhicules qui seront servis seront ceux d'Adrice Cormier LTD, et également incluront Jeremy Cormier Trucking et RJ Fishing.*

Chairman H.J. (Harry) McInroy asked if there were any members of the public who wished to comment on the application. There were no comments from the members 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 au nom des membres du public.*

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

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the request to determine if an automobile repair shop is similar to and compatible with a warehouse by Adrice Cormier LTD, located at 976-978 Bas-Cap-Pelé Road, in the Village of Cap-Pelé and bearing the PID 00843573, 70539150, 70639562 be APPROVED with conditions, because the request will not increase the impact of the existing non-conforming activity. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que la demande visant à déterminer si un atelier de réparation automobile est similaire et compatible avec un entrepôt par Adrice Cormier LTD, situé au 976-978 chemin Bas-Cap-Pelé, dans le Village de Cap-Pelé et portant les NID 00843573, 70539150, 70639562 soit APPROUVÉE avec conditions, car la demande n'augmentera pas l'impact de l'activité non conforme existante.

Conditions: / Conditions :

1. That the automobile repair shop be incidental and secondary to the warehouse. It shall not be a standalone main use. / Que l'atelier de réparation automobile soit accessoire et secondaire à l'entrepôt. Il ne doit pas s'agir d'une utilisation principale autonome.

2. That the automobile repair shop shall not be open to the public and shall be limited to the repairs and inspections of vehicles associated with the business operating on the property only. / Que l'atelier de réparation

automobile ne soit pas ouvert au public et se limite aux réparations et aux inspections des véhicules associés à l'entreprise opérant sur la propriété uniquement.

3. That no sign or advertisement shall be posted on the property advertising an automobile repair shop or inspection services. / Qu'aucune enseigne ou publicité ne soit affichée sur la propriété annonçant un atelier de réparation automobile ou des services d'inspection.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / Aucun

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

None / Aucune

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / Aucune

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on July 27, 2022, at 7:00 pm. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 27 juillet 2022 à 19 h.

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

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

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