



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

January 25, 2023 at 7:00 pm • 25 janvier 2023 à 19 h
Southeast Regional Service Commission • Commission de services régionaux Sud-Est

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présent :

Edgar LeBlanc	Vice-Chair / Vice-président
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 :

Kirk Brewer	Planner / urbaniste
Lori Bickford	Planner / urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets / Absences :

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

Public Present / Membres du public présents :

Amélie Durczok
Chris Davidson
Colleen Johnson
Don Johnson
Éloi Blanchette

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Vice-Chair Edgar LeBlanc. He stated for the record that Committee Member Alexandre Clermont was absent. /*La séance est ouverte à 19 h par le vice-président Edgar LeBlanc. Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception d'Alexandre Clermont, membre du comité.*

At this time, it was noted that former chair H.J. (Harry) McInroy had submitted his resignation. /*En ce moment, il est indiqué que l'ancien président H.J. (Harry) McInroy a donné sa démission.*

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

None/Aucune

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

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Linda Estabrooks to adopt tonight's Agenda as amended. / Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Linda Estabrooks, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel que modifié.

It was noted that elections for the committee chair and vice-chair will occur once member vacancies are filled. / Il est indiqué que les élections pour le nouveau président et le nouveau vice-président auront lieu lorsque les sièges vacants seront pourvus.

MOTION CARRIED AS AMENDED— UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ TELLE QUE MODIFIÉE

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

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

It was moved by Committee Member Linda Estabrooks and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the November 23, 2022 meeting as presented. / Il est proposé par Linda Estabrooks, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 23 novembre 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) Chris Davidson, 3286902 Nova Scotia Limited, 227 Old Shediac Road (PID 00914366, 00849927, 70165063, and 7003965) Village of/de Memramcook, Conditional use application to permit an assembly, processing or manufacturing facility (stone countertops) in an Industrial zone / Demande d'usage conditionnel afin de permettre un établissement de montage, transformation, ou de fabrication (comptoirs en pierre) dans la zone Industries. (File/Dossier 22-2360) English/anglais.

Staff member Kirk Brewer presented the request of the applicant for a conditional use application to permit an assembly, processing, and manufacturing facility (stone countertops) in an industrial zone. He explained that there are four PIDs associated with the request. Originally, the property was a salvage yard. The front portion of the property is zoned industrial, and the rear is zoned resource development. The surrounding zoning is rural residential. There are existing buildings at the front of the property. The applicant proposes to use the existing buildings on the lot, and there is currently no plan to use the rear portion of the property. Staff member Kirk Brewer explained that there is a storage building and office space to the north of the property. Cutting and polishing will occur on the southern portion of the property. / Kirk Brewer, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel afin de permettre un établissement de montage, de transformation et de fabrication (comptoirs en pierre) dans la zone industrielle. Il explique qu'il y a quatre NID associés à la demande. Initialement, la propriété a été un champ de récupération. La partie avant de la propriété se situe dans la zone industrielle ; et la partie arrière de la propriété se situe dans la zone développement des ressources. Le zonage des environs est rural résidentiel. Il est indiqué qu'il y a des bâtiments existants dans la partie avant de la propriété. Le requérant envisage d'utiliser les bâtiments existants sur le lot, et il ne prévoit pas d'utiliser la partie arrière de la propriété. Kirk Brewer, membre du personnel, explique qu'il y a un entrepôt et un espace de bureau au nord de la propriété. Les activités de la taille et le polissage auront lieu vers le sud de la propriété.

Staff member Kirk Brewer demonstrated the existing situation using aerial view, the site plan, and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained the process by which the slabs arrive on site and are processed. There will be approximately five to eight employees on site. It was noted that any water used in the cutting process will be recycled. Therefore, it will not be a continuous draw on the water system. / *Kirk Brewer, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan du site et des photos du site. Il passe les politiques et règlements applicables en revue. Il explique que le processus par lequel les dalles arrivent sur le site et le processus de transformation. Il aura environ cinq à huit employés sur le site. L'eau utilisée pour tailler les dalles sera recyclée. Par conséquent, il n'y aura pas de puisement continu sur le système d'eau.*

Staff member Kirk Brewer explained that the four PIDs associated with the property are considered one large property. Staff recommended to consolidate three of the four PIDs and to leave a large flag lot as an independent property. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique que les quatre NID associés à la propriété sont considérés comme une grande propriété. Le personnel a recommandé de consolider trois des quatre NID et de laisser un lot en drapeau comme propriété indépendante.*

Staff member Kirk Brewer explained that there is a mapped watercourse on the adjacent property. The Department of Environment was consulted, and it was noted that any construction that takes place within 30 meters of the watercourse will require a Wetland and Watercourse Alteration Permit. At the present time, there is no proposed development within the 30 meters of the watercourse, therefore a permit is not required. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique qu'il existe un cours d'eau cartographié sur la propriété adjacente. Le ministère de l'Environnement a été consulté, et il est indiqué que toute construction ayant lieu à l'intérieur de 30 mètres du cours d'eau nécessite un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide. À l'heure actuelle, il n'existe aucun aménagement proposé à l'intérieur de 30 mètres du cours d'eau, donc un permis n'est pas requis.*

Staff member Kirk Brewer explained that the Village of Memramcook was consulted. The administration was in favour of the proposal as presented. The director of Public Works was consulted. It was noted that there will be delivery trucks carrying slabs onto the property. It was questioned whether the turning radius would be sufficient for the delivery trucks. It was suggested for the applicant to widen the driveway if needed, and it was noted that any sort of widening would be subject to approval by the director of Public Works of the Village of Memramcook. The applicant was consulted, and it is not anticipated that this would be required. / *Kirk Brewer, membre du personnel, explique que le Village de Memramcook a été consulté. L'administration a été en faveur de la proposition telle que présentée. Le directeur des travaux publics a également été consulté. Il est indiqué qu'il aurait des camions de livraison qui portent des dalles sur la propriété. Il a été remis en question si le rayon de virage est suffisant pour ces camions. Il a été suggéré que le requérant fait un élargissement de l'entrée au besoin, et il est indiqué que tout élargissement sera sous réserve de l'approbation du directeur des travaux publics du Village de Memramcook. Le requérant a été consulté, et il n'est pas prévu qu'un élargissement sera nécessaire.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on January 11, 2023. One call was received from the neighbours to the north of the property. They had two major concerns regarding the proposal. The first concern was regarding the hours of operation. It was noted that operations will occur during normal business hours. A second concern was the contamination of the site, it was once used as a salvage yard for a number of years. The site is not classified as a contaminated site by Service New Brunswick, nor has it been flagged by the Department of Environment as a site requiring remediation. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 11 janvier 2023. Un appel a été reçu des propriétaires au nord de la propriété. Ils avaient des préoccupations concernant la proposition. La première préoccupation concernait les heures d'ouverture. Il est indiqué que les activités sur le site auront lieu pendant les heures d'ouverture normales. La deuxième préoccupation concerne la contamination du site, car il a été auparavant utilisé comme champ de récupération pour de nombreuses années. Le site n'est pas catégorisé comme site contaminé par Service Nouveau-Brunswick, et il n'a pas été signalé par le ministère de l'Environnement comme site exigeant une remise en état.*

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

Vice-Chair Edgar LeBlanc asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant, Chris Davidson, was present. He noted that the staff presentation was accurate. His business has been operating in other areas of the country for over twenty years and he is looking to expand into New Brunswick. / *Le vice-président*

Edgar LeBlanc demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant, Chris Davidson, est présent. Il énonce que la présentation du personnel est précise. Son entreprise exploite dans d'autres régions du pays pour plus de vingt ans, et il cherche à s'établir au Nouveau-Brunswick.

Vice-Chair Edgar LeBlanc asked if any members of the public wished to comment on the application. Member of the public, Éloi Blanchette, explained that he owns the property to the north. He is concerned by property cleanup. It was noted that the property in question is approximately thirty feet higher than his own and there are buried cars and junk that have not been cleaned. In addition, there is a well next to the pile of junk, and a well has been contaminated as a result. Although he is in support of the proposal, he is concerned about pollution on his land from activities from the previous owner. / *Le vice-président, Edgar LeBlanc, demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Éloi Blanchette, membre du public, explique qu'il est le propriétaire de la propriété au nord. Il est préoccupé par la remise en état de la propriété en question. Il indique que la propriété en question est environ 30 pieds plus haut que le sien et il y a des automobiles enterrées et des déchets qui n'ont pas été nettoyés. Par ailleurs, il y a un puits de la pile de déchets, et de ce fait, l'eau fut contaminée. Bien qu'il soit en faveur de la proposition, il est préoccupé par la pollution sur son terrain en résultat des activités de l'ancien propriétaire.*

Member of the public, Don Johnson, commented that he is concerned about the recycled water. He noted that water will flow onto his property. This includes the septic field on the property. / *Don Johnson, membre du public, indique qu'il est préoccupé par l'eau recyclée. Il indique que l'eau s'écoulera sur sa propriété. Ceci inclut le champ d'épuration sur la propriété.*

Committee Member Randy Trenholm questioned whether the neighbours currently have a water problem. Member of the public, Éloi Blanchette, replied that the first well does, but the second well does not as it is further away from the subject property. / *Randy Trenholm, membre du comité, questionne si les voisins ont un problème avec l'eau à l'heure actuelle. Éloi Blanchette, membre du public, répond que son premier puits a un problème, mais son deuxième n'a pas, car il est plus éloigné de la propriété en question.*

Staff member Kirk Brewer noted that the committee cannot impose a condition to clean up the site and suggested that the neighbours contact the Department of Environment. / *Kirk Brewer, membre du personnel, indique que le comité ne peut pas imposer une condition pour nettoyer le site et il suggère aux voisins de contacter le ministère de l'Environnement.*

It was moved by Committee Member Heather Keith and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application to operate an assembly, processing, and manufacturing facility at 227 Old Shediac Road (PIDs 70103965, 70165063, 00849927, and 00914366) subject to the following conditions: / *Il est proposé par Heather Keith, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour exploiter un établissement de montage, de transformation, et de fabrication à 227, chemin Old Shediac (NID 70103965, 70165063, 00849927, et 00914366) sous réserve des conditions suivantes :*

- 1) that prior to the issuance of a building/development permit, PIDs 70103965 and 70165063 and 00849927 be consolidated to a single property; /*qu'avant la délivrance d'un permis de construction/ d'aménagement, les NID 70103965, 70165063 et 00849927 seront consolidés en une seule propriété ;***
- 2) that any development within 30m of watercourse shall require a WAWA permit or exemption from the Department of Environment and Local Government; and / *que tout aménagement à moins de 30 mètres du cours d'eau nécessite un permis MECTH, ou une exemption provenant du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux ; et***
- 3) that any driveway enlargement shall be subject to approval from the Village of Memramcook's Director of Public Works / *que l'élargissement de l'entrée soit soumis à l'approbation du directeur des travaux publics du Village de Memramcook.***

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 February 22, 2023, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 22 février 2023 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 7 :26 pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 19 h 26.*

Edgar LeBlanc – Vice-Chair / *Vice-président*