



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

September 25, 2024 at 7:00 pm • 25 septembre 2024 à 19 h
Southeast Regional Service Commission • Commission de services régionaux Sud-Est

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présent :

Linda Estabrooks	Chair/présidente
Edgar LeBlanc	Vice-chair/vice-président
Murielle Belliveau	Committee Member/membre du comité
Stanley Dixon	Committee Member/membre du comité
Valmont Goguen	Committee Member / membre du comité
Teri McMackin	Committee Member / membre du comité
Kim Murphy	Committee Member / membre du comité
Paul Poirier	Committee Member / membre du comité
Stuart Taylor	Committee Member / membre du comité
Randy Trenholm	Committee Member/membre du comité

Staff Present/Membres du personnel présents :

Lori Bickford	Planning Manager - Planner/gestionnaire de la planification - urbaniste
Guilhem Francez	Planner/urbaniste
Patrick Gaudet	Development Officer / agent d'aménagement
Phil Robichaud	Planner/urbaniste
Florent Vallade	Planner/urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets/Absences :

None/Aucun

Public Present/Membres du public présents :

5 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 chair Linda Estabrooks. She stated for the record that all committee members are present. /La séance est ouverte à 19 h par Linda Estabrooks (présidente). Elle déclare que tous les membres du Comité sont présents.

Chair Linda Estabrooks took the time to thank Committee Member Paul Poirier for filling in as chair during the August 2024 meeting as she and the vice president, Edgar LeBlanc, were absent. / La présidente Linda Estabrooks prend le temps de remercier Paul Poirier, membre du comité, d'avoir assuré l'intérim en tant que

président lors de la réunion d'août 2024, en raison de l'absence de la présidente et du vice-président, Edgar LeBlanc.

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

None/Aucune

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

ITEM 9a) *Time limit for members of the public*, was added to the agenda. /Le POINT 9a) *Limite de temps pour les membres du public*, est ajouté à l'ordre du jour.

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

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the August 28, 2024 meeting. /Adoption du procès-verbal de la réunion du 28 août 2024.

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Stanley Dixon to adopt the Minutes of the August 28, 2024, meeting as presented. /Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 28 août 2024 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) Ronald Christopher Broad, 162 chemin Albert Mines Road (PID/NID 00613539) Village of/de Fundy Albert – Variance request to reduce the minimum lot width requirement on the proposed remnant PID 00613539 from 54 meters to 15 meters. / Demande de dérogation pour réduire l'exigence de largeur minimale du lot sur le NID 00613539 restant de 54 mètres à 15 mètres. (File/Dossier # 24-1418) English/anglais.

Staff Member Guilhem Francez presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum lot width requirement on the proposed remnant from 54 meters to 15 meters. The zoning of the lot is Rural Area with Infill Overlay and Water Protection. / Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire l'exigence minimale de lot du restant proposé, de 54 mètres à 15 mètres. Le zonage du lot est rural avec les terres intercalaires et protection de l'eau.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the property on September 10, 2024. Three phone calls were received, but no comments were made. / Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnant à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 10 septembre 2024. Trois appels ont été reçus, mais aucun commentaire n'a été formulé.

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing situation using aerial view, the tentative subdivision plan and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property has an "M" shape with two distinct property lines along Albert Mines Road. To the west, there are 15 meters of frontage, and to the east, 67 meters of frontage where a single-family home is located. / Guilhem Francez, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan de lotissement et des photos du site. Il examine les

principes et règlements applicables. Il explique que la propriété a une forme de « M » avec deux limites de propriété distinctes le long du chemin Albert Mines. À l'ouest, il y a 15 mètres de façade, et à l'est 67 mètres de façade où se trouve une maison unifamiliale.

Staff Member Guilhem Francez observed that the applicant is proposing to create a new 2-hectare lot for a single dwelling, while the remnant flag lot would serve as a recreational woodlot. A no-build zone is proposed where the lot width does not meet the 54-meter requirement. / *Guilhem Francez, membre du personnel, observe que le requérant propose de créer un nouveau lot de 2 hectares pour une habitation unifamiliale, tandis que le restant du lot en forme de drapeau serait destiné à un usage récréatif forestier. Une zone de non-construction est proposée là où la largeur du lot ne respecte pas l'exigence de 54 mètres.*

Staff Member Guilhem Francez stated that the CAO of Fundy Albert was contacted for comments. No comments were received. The staff also discussed the application internally. Bell, Rogers and NB Power were contacted for comments, and they assented to the plan. Finally, the Department of Environment and Local Government was contacted and they provided comments on drinking water. They noted that they would allow the subdivision request, however, the proponent must adhere to the Wellfield Protected Area Designation Order. / *Guilhem Francez, membre du personnel, énonce que le DPA de Fundy Albert a été contacté pour des commentaires. Aucun commentaire n'a été reçu. Le personnel a également discuté la demande en interne. Bell, Rogers et Énergie NB ont été consultés et ont donné leur accord au plan. Enfin, le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté et a fourni des commentaires concernant l'eau potable. Il a précisé qu'il approuverait la demande de lotissement, mais que le promoteur doit se conformer au Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage.*

Staff Member Guilhem Francez explained that the flag lot widens significantly at the rear, making it suitable for a well and private septic system. The frontage could also support a new driveway. The remaining lot is 9.4 hectares with a depth of approximately 550 meters, which would allow for forest preservation and landscape vitality. Any new development would be subject to the Clean Water Act to protect natural resources. Furthermore, the subdivision plan limits building rights to residential use, preventing intensive development on the remnant lot. / *Guilhem Francez, membre du personnel, explique que le lot en forme de drapeau s'élargit considérablement à l'arrière, ce qui le rend approprié pour un puits et un système septique privé. La façade pourrait également accueillir une nouvelle entrée. Le lot restant fait 9,4 hectares avec une profondeur d'environ 550 mètres, ce qui permettrait la préservation de la forêt et la vitalité du paysage. Tout nouvel aménagement serait soumis à la Loi sur l'assainissement de l'eau afin de protéger les ressources naturelles. De plus, le plan de lotissement limite les droits de construction à un usage résidentiel, empêchant un développement intensif sur le lot restant.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was present and provided a few comments. / *La présidente Linda Estabrooks demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et fournit quelques commentaires.*

The Applicant, Ronald Christopher Broad, owns the property in question. He noted that the staff did a thorough job of explaining the request. / *Le requérant, Ronald Christopher Broad, est le propriétaire de la propriété en question. Il indique que le personnel avait fait un excellent travail pour expliquer la demande.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the public wished to comment on the application. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Member of the public, Alan Woodworth, residing at 270 Taylor Lane, raised concerns about the potential for the property behind the right-of-way to become landlocked. He also mentioned the presence of a bike trail. / *Alan Woodworth, membre du public, résidant au 270, allée Taylor, soulève des préoccupations quant à la possibilité que la propriété derrière le droit de passage devienne enclavée. Il mentionne également la présence d'un sentier cyclable.*

The applicant, Ronald Christopher Broad, shared similar concerns about landlocking. He explained that the current driveway provides access to the remnant lot. He plans to separate 5 acres from the PID to sell the house while

maintaining access to the woodlot. / *Le requérant, Ronald Christopher Broad, partage des préoccupations semblables concernant l'enclavement. Il explique que l'entrée actuelle donne accès au lot restant. Il prévoit de séparer 5 acres du NID afin de vendre la maison, tout en conservant l'accès au terrain boisé.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff.
/La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.

Committee Member Teri McMackin sought confirmation about the driveway's access to the woodlot. The applicant, Ronald Christopher Broad, affirmed this and clarified that the future buyer of the house would continue to grant him access to the woodlot. / *Teri McMackin, membre du comité, demande une confirmation concernant l'accès de l'entrée au terrain boisé. Le requérant, Ronald Christopher Broad, affirme cela et précise que l'acheteur futur de la maison continuerait de lui accorder l'accès au terrain boisé.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Kim Murphy that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the request by Ronald, Christopher; Broad to reduce the minimum lot width requirement from 54m to 15m for the property located on 162 Albert Mines Road, Edgetts Landing, NB and known as PID 00613539 as the request meets the general intent of the Westmorland-Albert Rural Plan. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que le Comité de révision et d'ajustement de la planification du Sud-Est accepte la demande de Ronald, Christopher ; Broad de réduire la largeur minimale du lot de 54 m à 15 m pour la propriété située au 162 chemin Albert Mines, Edgetts Landing, N.-B. et connue sous le NID 00613539, car la demande répond à l'intention générale du plan rural du Westmorland-Albert.

With the following condition: / Avec la condition suivante :

That the portion of the lot with a width of less than 54 meters shall be indicated as a no-build zone. / Que la partie du lot ayant une largeur de moins de 54 mètres soit désignée une zone de non-construction.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Clarence Robinson, 1641 Route 114 (PID/NID 05115084), Village of /de Fundy Albert – Variance request to reduce minimum required lot width on the proposed remnant from 54m to 34.084m. / *Demande de dérogation pour réduire l'exigence de la largeur minimale du lot sur le restant proposé de 54 mètres à 34,084 mètres. (File/Dossier # 24-1386) English/anglais*

Staff Member Florent Vallade presented the request of the applicant for a variance to reduce the required lot width of the proposed remnant from 54 meters to 34.084 meters. The variance will facilitate the transfer of a parcel of land to a neighbouring property. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente la demande du personnel pour une dérogation visant à réduire la largeur du lot requise du restant proposé de 54 mètres à 34,084 mètres. La dérogation facilitera le transfert d'une parcelle de terre à une propriété voisine.*

Staff Member Florent Vallade demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the variance would not permit an additional driveway onto Route 112. The transfer will enable residential development in a previously disturbed area with access to private servicing. Importantly, the reduction in lot width will not hinder the development of the remnant parcel. / *Florent Vallade, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la dérogation ne permettrait pas une entrée supplémentaire sur la Route 112. Le transfert permettra l'aménagement résidentiel dans une zone déjà perturbée, avec accès aux services privés. Il est également précisé que la réduction de la largeur du lot n'entravera pas le développement de la parcelle restante.*

Staff Member Florent Vallade noted that the municipal staff of the Municipality of Fundy Albert had been consulted regarding the project. Their comments are still pending. Public utility providers were consulted about the location of easements on the tentative subdivision plan, and no concerns were raised. / *Florent Vallade, membre du personnel, indique que personnel municipal de la municipalité de Fundy Albert avait été consulté au sujet du projet. Leurs commentaires sont toujours en attente. Les fournisseurs de services publics ont été consultés concernant l'emplacement des servitudes sur le plan de lotissement provisoire, et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

A public notice was sent to neighbouring landowners on September 10, 2024, within 100 meters of the subject property. Two general inquiry phone calls were received, but no specific concerns were raised. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants le 10 septembre 2024, à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question. Deux appels d'information générale ont été reçus, mais aucune préoccupation particulière n'a été soulevée.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was present and had no comments. / *La présidente Linda Estabrooks demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et n'a aucun commentaire.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the public wished to comment on the application. There were no comments. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Paul Poirier noted that normally there is a condition for a no-build zone for variance requests proposing to reduce the lot width. Staff Member Lori Bickford explained that a no-build zone is usually attached as a condition when the lot width is reduced to less than 24 meters. In this case, the reduction is to 34 meters, which is larger. She also noted that there is already a house and garage on the property, so further construction is unlikely. / *Paul Poirier, membre du comité, que normalement il y a une condition pour une zone de non-construction dans les demandes de dérogation visant à réduire la largeur du lot. Lori Bickford, membre du personnel, explique qu'une zone de non-construction est généralement imposée lorsque la largeur du lot est réduite à moins de 24 mètres. Dans ce cas, la réduction est à 34 mètres, ce qui est plus large. Elle indique également qu'il y a déjà une maison et un garage sur la propriété, donc il est peu probable qu'il y ait d'autres constructions.*

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the minimum lot width required for subdivision from 54m to 30.084m at 1641 Route 114, Fundy Albert, NB (PID 05115084). / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur minimale du lot requise pour le lotissement de 54 mètres à 30,084 mètres sur au 1641 Route 114, Fundy Albert, N.-B. (NID 05115084).*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Rodney Trites, 3041 rue Main Street (PID/NID 70286810), Town of / Ville de Salisbury – Temporary use application to permit the operation of a motor vehicle and tractor trailer repair and inspection shop. / *Demande d'usage temporaire pour permettre l'exploitation d'un atelier de réparation et d'inspection pour des véhicules automobiles et des camions à semi-remorque. (File/Dossier # 24-1192) English/anglais*

Staff Member Lori Bickford presented the request of the applicant for a temporary use to permit the operation of a motor vehicle tractor-trailer repair and inspection shop for up to one year. The applicant intends to apply for a rezoning. The current zoning of the property is Residential Use. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un permis d'usage temporaire afin de permettre l'exploitation d'un atelier de réparation et d'inspection de véhicules automobiles et de camions semi-remorques pour une durée maximale d'un an. Le requérant prévoit déposer une demande de rezonage. Le zonage actuel de la propriété est à usage résidentiel.*

Staff Member Lori Bickford demonstrated the existing situation using aerial view, the site plan and site photos. She reviewed the applicable policies and regulations. The applicant is currently operating the business from his home; however, vehicle repair is not a permitted home occupation under the current zoning by-law. / *Lori Bickford, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan de site et des photos du site. Elle examine les principes et règlements applicables. Le requérant exploite actuellement son entreprise à partir de sa résidence ;*

cependant, la réparation de véhicules n'est pas autorisée comme occupation à domicile en vertu de l'arrêté de zonage actuel.

Staff Member Lori Bickford explained that the proposed use is adjacent to an existing industrial parcel. The impacts of adding an industrial use may be minimized compared to a new location. There is a policy in the Municipal Plan to support light industrial use occurring within the village center and to incentivize home occupations that benefit the local economy. The site includes six available parking spaces. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique que l'usage proposé est adjacent à une parcelle industrielle existante. Les impacts liés à l'ajout d'un usage industriel peuvent être réduits par rapport à un nouvel emplacement. Le plan municipal prévoit de soutenir les usages industriels légers dans le centre du village et d'encourager les occupations à domicile qui bénéficient à l'économie locale. Le site dispose de six places de stationnement disponibles.*

Staff Member Lori Bickford explained that the Municipal Staff of the Village of Salisbury were consulted regarding the request. The Town expressed support for operations at this location, provided that the applicant continues the permanent rezoning process alongside the temporary use. The temporary use permit will help ensure operational compliance. The Town also requested reasonable assurances that no vehicular or commercial waste would be discharged into the sanitary sewer system. Consultations with the Department of Environment and Local Government, as well as the Department of Transportation and Infrastructure, raised no concerns. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique que le personnel municipal du village de Salisbury a été consulté concernant la demande. La municipalité a exprimé son soutien pour les activités à cet emplacement, à condition que le requérant continue le processus de rezonage permanent en parallèle avec l'usage temporaire. Le permis d'usage temporaire permettra de garantir la conformité opérationnelle. La municipalité a également demandé des assurances raisonnables qu'aucun déchet de véhicules ou commercial ne serait déversé dans le système d'égouts sanitaires. Les consultations avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le ministère des Transports et de l'Infrastructure n'ont soulevé aucune préoccupation.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the property on September 11, 2024. One comment was received, raising concerns about the potential parking of vehicles on a neighbouring property (PID 00817494). This potential parking was shown on the site plan. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 11 septembre 2024. Un commentaire a été reçu, soulevant des préoccupations concernant la possibilité de stationnement de véhicules sur une propriété voisine (NID 00817494). Ce stationnement possible a été illustré sur le plan de site.*

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

Chair Linda Estabrooks noted that there were currently no members of the public present. / *La présidente, Linda Estabrooks, indique qu'à l'heure actuelle, il n'y a aucun membre du public présent.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. There were no questions. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Aucune question n'a été posée.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the temporary use of the existing shop and parking area at 3041 Main St. Salisbury, NB (PID 70286810) as a motor vehicle and tractor trailer repair and inspection shop for up to one year subject to the conditions that: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Murielle Belliveau, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage temporaire de l'atelier existant et l'aire de stationnement situés au 3041, rue Main, Salisbury, N.-B. (NID 70286810) comme atelier de réparation et d'inspection de véhicules automobiles et de camions-remorques pour une période maximale d'un an à partir de la date de cette approbation, sous réserve des conditions suivantes :

1) The applicant shall demonstrate that no vehicular waste/industrial waste associated with the temporary use be discharged into the public sanitary sewer system. /Le requérant devra démontrer au personnel municipal qu'aucun déchet automobile ou industriel associé à l'usage temporaire ne sera évacué dans le réseau d'égouts sanitaires publics.

2) The temporary use approval is in substantial conformity with the site plan submitted by the applicant which shall include that the use occurs entirely within the existing shop and within the parking area for the garage marked on the site plan. / *L'approbation de l'usage temporaire doit être en conformité substantielle avec le plan du site soumis par le requérant, lequel stipule que l'usage se déroule entièrement à l'intérieur de l'atelier existant et que l'aire de stationnement du garage soit celle indiquée sur le plan du site.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Sebastien Despres, 395 rue Main Street, (PID/NID 00978064) Town of Shediac / Ville de Shediac – Variance to allow an accessory building in the front yard within the Central Commercial (CC) zone / *Demande de dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant dans la zone Commerce centrale (CC) (File/ Dossier # 24-1335) English / anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a variance to allow an accessory building in the front yard within the Central Commercial Zone. The applicant had previously been granted two variance requests for two accessory buildings for storage purposes. This current application, submitted by Adorable Chocolat, is to sell seasonal ice cream from the accessory building. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation afin de permettre l'installation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant dans la zone centre commercial. Le requérant avait déjà obtenu deux dérogations pour deux bâtiments accessoires à des fins d'entreposage. Cette demande actuelle, soumise par Adorable Chocolat, vise à vendre de la crème glacée saisonnière à partir du bâtiment accessoire.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He pointed out that the proposed location of the accessory building would be between the property line bordering Smith Avenue and the main building. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il indique que l'emplacement proposé du bâtiment accessoire se situerait entre la limite de propriété longeant l'avenue Smith et le bâtiment principal.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that public visibility of this proposed accessory building is considered ideal since it will be used for the sale of ice cream. While there are no registered public utility easements at the location, the building would still meet the required 5-meter setback. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que la visibilité publique de ce bâtiment accessoire proposé est considérée comme idéale puisqu'il sera utilisé pour la vente de crème glacée. Bien qu'il n'y ait pas de servitude d'utilité publique enregistrée à cet emplacement, le bâtiment respecterait tout de même la marge de retrait requise de 5 mètres.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the Town of Shediac and the Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) were contacted regarding the request. They had no objections to the proposed location. The GSSC did, however, stipulate that the building should be connected to the sanitary sewer system and that the appropriate annual sewerage fee would apply, whether the building is connected or not. Staff also reviewed the request internally. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que la ville de Shediac et la Commission d'égouts de Shediac et Banlieue (CESB) ont été consultées concernant la demande. Ils n'ont exprimé aucune objection quant à l'emplacement proposé. Cependant, la CESB a stipulé que le bâtiment devait être raccordé au système d'égouts sanitaires et que les frais annuels appropriés s'appliqueraient, que le bâtiment soit raccordé ou non. Le personnel a également examiné la demande en interne.*

60 meters of the subject property on September 11, 2024. One call was received on September 16, however there were no objections. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 11 septembre 2024. Un appel a été reçu le 16 septembre, cependant il n'y avait aucune objection.*

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

Chair Linda Estabrooks noted that there were currently no members of the public present. / *La présidente, Linda Estabrooks, indique qu'à l'heure actuelle, il n'y a aucun membre du public présent.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. /
La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.

Committee Member Teri McMackin inquired if the accessory building would trigger additional parking requirements. Patrick Gaudet explained that additional parking is generally required when there is an extension of the main building. However, since this building is accessory to the main one, no additional parking is required. He also mentioned that in the Central Commercial Zone of Shediac, existing parking should not be eliminated, but given the downtown location, no further parking is being mandated. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si le bâtiment accessoire nécessiterait des exigences supplémentaires en matière de stationnement. Patrick Gaudet explique que du stationnement supplémentaire est généralement requis lorsqu'il y a une extension du bâtiment principal. Cependant, puisque ce bâtiment est accessoire au bâtiment principal, aucun stationnement supplémentaire n'est nécessaire. Il mentionne également que dans la zone commerciale centrale de Shediac, le stationnement existant ne doit pas être éliminé, mais compte tenu de l'emplacement au centre-ville, aucun autre stationnement n'est requis.*

Committee Member Kim Murphy expressed concern about potential parking issues during the summer, noting the proximity of the Shoppers Drug Mart parking lot. Staff Member Patrick Gaudet clarified that customers could still park in Adorable Chocolat's existing parking lot or use collective parking spaces or on-street parking. / *Kim Murphy, membre du comité, exprime des préoccupations concernant de possibles problèmes de stationnement durant l'été, en notant la proximité du stationnement de Shoppers Drug Mart. Patrick Gaudet, membre du personnel, précise que les clients pouvaient toujours se garer dans le stationnement existant d'Adorable Chocolat ou utiliser les espaces de stationnement collectifs ou le stationnement sur rue.*

Committee Member Murielle Belliveau asked if there is a limit to the number of accessory buildings allowed on a property. Patrick Gaudet explained that it depends on the lot coverage. This would be the third accessory building proposed for the property. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande s'il y a une limite au nombre de bâtiments accessoires autorisés sur une propriété. Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que cela dépend du coefficient du lot. Il s'agirait du troisième bâtiment accessoire proposé pour cette propriété.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Teri McMackin that the request for a variance by Sebastien Despres to allow an accessory building in the front yard within the Central Commercial (CC) zone on the property located at 395 Main Street, Shediac and known as PID 00978064 be APPROVED because the request respects the general intent of the Zoning By-law and Municipal Plan, is reasonable, and is desirable for the development of the property / *Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que la demande de dérogation par Sebastien Despres afin de permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant dans la zone commerciale centrale (CC) située à 395 rue Main, Shediac et connue sous le NID 00978064 soit APPROUVÉE parce que la demande respecte l'intention générale du règlement de zonage et du plan municipal, qu'elle est raisonnable et qu'elle est souhaitable pour le développement de la propriété.*

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

- a) Pulse Excavating, rue Principale Street (PID/NID 00918763), Village of/de Memramcook – Rezone a portion of the property to the Intensive Resource Development Zone and a portion of the property to the Industrial Zone to allow a resource extraction pit and an industrial warehouse. / *Rezoner une partie de la propriété en Zone d'Exploitation Intensive des Ressources et une partie de la propriété en Zone Industrie pour permettre un site d'extraction de ressources et un entrepôt industriel. (File/Dossier # 24-0663), French/français*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request to rezone a portion of a property to the Intensive Resource Development Zone and another portion to the Industrial Zone. The rezoning would allow for the development of a resource extraction pit and an industrial warehouse. The property is currently zoned for Resource Development (RD). / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour le rezonage d'une partie de la propriété en zone d'exploitation intensive des ressources et une autre partie en zone industrielle. Ce rezonage permettrait l'aménagement d'une carrière d'extraction de ressources et d'un entrepôt industriel. La propriété est actuellement zonée pour le développement des ressources (DR).*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property is flag-shaped and narrow, with a berm separating the proposed warehouse from the road. The entrance is paved, and it was noted that tree removal has already begun on the site. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété est en forme de drapeau et étroite, avec une berme séparant l'entrepôt proposé de la route. L'entrée est asphaltée, et il a été mentionné que le déboisement avait déjà commencé sur le site.*

The Department of Environment and Local Government Surface Water Management Branch was contacted. They noted that the nearby watercourse is outside of the project area. The Drinking Water Source Protection Branch and the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries had no concerns. The Environmental Impact Assessment Division noted that there is no Environmental Impact Assessment required. The Approvals Branch noted that stockpiling should be kept 150 meters from dwellings. Finally, the Village of Memramcook was contacted and they undertook a sight distance report noting that the speed limit in that area is 80 km/h, therefore 140 meters of visibility for turning is required. The left turning visibility is 150 meters and the right turning visibility is 246 meters, which meets the requirements. / *La direction de la gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consultée. Il a été indiqué que le cours d'eau environnant se trouve en dehors de la zone du projet. La direction de la protection des sources d'eau potable et le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches n'ont soulevé aucune préoccupation. La division de l'évaluation de l'impact sur l'environnement a indiqué qu'aucune évaluation environnementale n'était requise. La direction des approbations a noté que le stockage devrait être maintenu à 150 mètres des habitations. Enfin, le village de Memramcook a été contacté et a effectué un rapport sur la distance de visibilité, indiquant que la limite de vitesse dans cette zone est de 80 km/h, ce qui nécessite une visibilité de 140 mètres pour les virages. La visibilité pour le virage à gauche est de 150 mètres et celle pour le virage à droite est de 246 mètres, ce qui respecte les exigences.*

Staff Member Phil Robichaud outlined the advantages and challenges of the proposed project. The project would provide employment opportunities and stimulate the local economy. It is located near an existing quarry, meaning the area is already impacted by similar activities. Additionally, the project would generate construction materials for the region. However, challenges include the location within the agrotourism corridor, with a winery just a few kilometres away. The site will produce noise, dust, and increased traffic, and it is located near residential dwellings. / *Phil Robichaud, membre du personnel, surligne les avantages et les défis du projet proposé. Le projet créerait des possibilités d'emploi et stimulerait l'économie locale. Il est situé près d'une carrière existante, ce qui signifie que la région est déjà affectée par des activités similaires. De plus, le projet permettrait de produire des matériaux de construction pour la région. Toutefois, les défis incluent la localisation dans le corridor d'agrotourisme, avec un vignoble situé à quelques kilomètres. Le site produira du bruit, de la poussière et une augmentation du trafic, et il est situé près des habitations résidentielles.*

Staff Member Phil Robichaud highlighted the mitigation measures for this project. To mitigate these impacts, there are several elements to consider, for example, the topography of the land. The proposed project will not be visible from the street. There will be a berm (20 meters in width and 2 meters in height) to hide the building from view, and the access will be dust-free as it is paved (the first 100 meters). The use will be limited to the resource extraction site and the warehouse. The development shall be limited to the plan provided, and a distance of 30 meters from the southern boundary shall be respected. The outdoor storage is located 150 meters from residences. / *Phil Robichaud, membre du personnel, surligne les mesures d'atténuation pour ce projet. Pour atténuer ces impacts, plusieurs éléments sont à prendre en compte, comme la topographie du terrain. Le projet proposé ne sera pas visible depuis la rue. Une berme (de 20 mètres de largeur et 2 mètres de hauteur) sera installée pour cacher le bâtiment de la vue, et l'accès sera sans poussière puisqu'il sera asphalté (sur les 100 premiers mètres). L'usage sera limité au site d'extraction de ressources et à l'entrepôt. L'aménagement sera limité au plan fourni, et une distance de 30 mètres par rapport à la limite sud sera respectée. L'entreposage extérieur sera situé à 150 mètres des résidences.*

Staff Member Phil Robichaud noted that there will be a public hearing held on October 15, 2024. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique qu'il y aura une audience publique le 15 octobre 2024.*

Staff agreed that the request was 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.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Murielle Belliveau noted that tree removal on the property had already begun and asked for the staff's opinion on this matter. Staff Member Phil Robichaud responded that the operations so far have not involved digging and are not in violation of any regulations. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique que le déboisement sur la propriété avait déjà commencé et a demandé l'avis du personnel sur cette question. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que les activités jusqu'à présent n'impliquaient pas de creusement et n'étaient pas en infraction avec les règlements.*

Committee Member Murielle Belliveau questioned whether the conditions imposed on the project were set by the village or by the staff. Staff Member Phil Robichaud clarified that while staff is working closely with the village, the conditions were staff recommendations to the council. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande si les conditions imposées sur le projet avaient été fixées par le village ou par le personnel. Phil Robichaud, membre du personnel, précise que, bien que le personnel travaille en étroite collaboration avec le village, les conditions étaient les recommandations du personnel au conseil.*

Committee Member Kim Murphy sought clarification on the location, particularly the entrance. Staff Member Phil Robichaud clarified the location of the entrance and the project request. / *Kim Murphy, membre du comité, demande des éclaircissements sur l'emplacement, particulièrement l'entrée. Phil Robichaud, membre du personnel, clarifie l'emplacement de l'entrée ainsi que la demande du projet.*

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of Memramcook to: / Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Memramcook :

Adopt by-law 38-25Z aimed at rezoning part of the property to a Resource Intensive Exploitation Zone and part of the property to an Industrial Zone to allow a resource extraction site and an industrial warehouse, subject to the conditions in the by-law. / Adopter l'arrêté 38-25Z visant à rézoner une partie de la propriété en Zone d'Exploitation Intensive des Ressources et une partie de la propriété en Zone Industrie pour permettre un site d'extraction de ressources et un entrepôt industriel, sous réserve des conditions dans l'arrêté.

For the following reasons / Pour les raisons suivantes :

The proposal is located near similar activities, will be minimally visible from the street, and includes mitigation measures to limit its impact on the surrounding areas. / La proposition est située à proximité d'activités similaires, sera peu visible de la rue et comprend des mesures d'atténuation pour limiter son impact sur les zones environnantes

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Naomi and Ruth on behalf of/ au nom de General Financial Corporation, 114, promenade Riverside Drive (PID/NID 70136841, 70139274, 70624564, 00973784 & 70705157), Town of/Ville de Shediac – Rezoning from General Commercial (GC) to Integrated Development (ID) to permit a group home / Rezonage de Commerce général (CG) à Aménagement intégré (AI) afin de permettre un foyer de groupe. (File/Dossier # 24-1199), English/anglais

Staff Member Phil Robichaud presented the request of the applicant for a rezoning from the General Commercial Zone to the Integrated Development Zone to permit a group home. The applicant intends to purchase the property to

expand their current operations. They have been running an addiction recovery center for women in the Shediac area for 12 years, offering services such as medical treatment, counselling, and therapy. Currently, they can accommodate 23 individuals, and with this expansion, they hope to increase capacity to around 40, excluding staff. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la zone commerce général à la zone développement intégré afin de permettre un foyer de groupe. Le requérant prévoit acheter la propriété pour élargir ses activités actuelles. Il gère un centre de traitement contre la toxicomanie pour femmes dans la région de Shediac depuis 12 ans, offrant des services tels que le traitement médical, les conseils et la thérapie. Actuellement, il peut accueillir 23 personnes, et avec cette expansion, il espère augmenter la capacité à environ 40, excluant le personnel.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property had been rezoned in 2023 for use as an event venue, but that plan never materialized. Since the definition of a group home is not allowed in any zone, the Integrated Development Zone was chosen as the most appropriate for this project. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété avait été rezonée en 2023 pour être utilisée comme lieu d'événements, mais que ce plan ne s'était jamais concrétisé. Étant donné que la définition d'un foyer de groupe n'est permise dans aucune zone, la zone développement intégrée a été choisie comme la plus appropriée pour ce projet.*

Staff Member Phil Robichaud explained that this property is large and densely wooded. It offers privacy and separation between neighbouring properties. There are no concerns about traffic or noise from the proposed operations. This project was deemed a valuable service to citizens. No building expansions are planned. This property is considered to be a heritage property; therefore, it cannot be structurally altered. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que cette propriété est vaste et densément boisée. Elle offre de la confidentialité et une séparation avec les propriétés voisines. Il n'y a aucune inquiétude concernant le trafic ou le bruit provenant des activités proposées. Ce projet est considéré comme un service précieux pour les citoyens. Aucune expansion du bâtiment n'est prévue. Cette propriété est considérée comme une propriété patrimoniale, donc elle ne peut pas être modifiée structurellement.*

Staff Member Phil Robichaud further explained that the building features 14 bedrooms, 15 bathrooms, and a commercial kitchen, making it ideal for the proposed use. The building will remain classified as a single-unit dwelling. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le bâtiment comprend 14 chambres à coucher, 15 salles de bain et une cuisine commerciale, ce qui le rend idéal pour l'usage proposé. Le bâtiment restera classé comme une habitation unifamiliale.*

Staff Member Phil Robichaud noted that the public hearing will take place on October 7, 2024. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que l'audience publique aura lieu le 7 octobre 2024.*

Staff agreed that the request was 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.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Teri McMackin inquired whether group homes are permitted in other areas under the Integrated Development Zone. Staff Member Phil Robichaud explained that in modern by-laws, group homes are categorized as residential care facilities. He mentioned that the term "group home" often carries a negative connotation, and these types of developments are usually integrated into residential neighbourhoods. He also noted that Shediac's by-law was adopted in 2012. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si les foyers de groupe sont permis dans d'autres zones que celle du développement intégré. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que dans les arrêtés modernes, les foyers de groupe sont classés comme des installations de soins en résidence. Il mentionne que le terme « foyer de groupe » porte souvent une connotation négative, et que ces types d'aménagements sont généralement intégrés dans des quartiers résidentiels. Il indique également que l'arrêté de Shediac a été adopté en 2012.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of Shediac to: / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Shediac :

Adopt By-law Z-14-44-56Z to repeal By-law Z-14-44-49Z and rezone the properties from General Commercial to Integrated Development in order to permit the operation of a group home. / Adopter l'arrêté Z-14-44-56Z afin d'abroger l'arrêté Z-14-44-49Z et de rezoner les propriétés de la zone Commerce générale à la zone Aménagement intégré afin de permettre l'exploitation d'un foyer de groupe.

For the following reasons: / Pour les raisons suivantes :

The rezoning allows the applicant to expand their addiction recovery services in a larger, more suitable property that offers privacy, minimal impact on neighbors, and no anticipated issues with traffic or noise. / Le rezonage permet au demandeur d'élargir ses services de rétablissement de dépendance dans une propriété plus grande et plus adaptée, offrant intimité, un impact minimal sur les voisins, et aucun problème anticipé de circulation ou de bruit.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Mario Félix LeBlanc, chemin Ohio Road, (PID / NID 70700059) Town of / Ville de Cap-Acadie –Rezoning Request from RR Rural Residential zone to the RM medium-density residential zone, to discuss the possibility of constructing a 16-unit multi-family building. / *Demande de rezonage de la zone RR Résidentielle Rurale à la Zone RM Résidentielle à moyenne densité, pour discuter de la possibilité d'une construction d'un bâtiment multifamiliale de 16 unités. (File/ Dossier # 24 -0750) French/français*

Staff Member Phil Robichaud presented the request of the applicant to rezone a property from Rural Residential to the Medium-Density Residential zone. The objective of the proposed rezoning is to construct a one-storey 16-unit multi-family building. It was noted that this proposal is located near a multi-family building identical to what is currently being proposed. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour rezone une propriété de de zone résidentielle rurale à zone résidentielle de moyenne densité. L'objectif du rezonage proposé est de construire une habitation multifamiliale d'un étage comprenant 16 unités. Il a été indiqué que cette proposition est située près d'une habitation multifamiliale identique à celui qui est actuellement proposé.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that there is a buffer of greenery around the property, creating separation from neighbouring properties. He also noted that a sewer system had been installed this year, and the drainage on the property flows northward. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique qu'une zone tampon de verdure entoure la propriété, créant une séparation avec les propriétés voisines. Il indique également que le système d'égouts a été installé cette année et que le drainage sur la propriété s'écoule vers le nord.*

Staff Member Phil Robichaud explained that the Department of Environment was consulted regarding the application. There is no Environmental Impact Assessment required as there is no wetland nearby. The Greater Shediac Sewerage Commission was also contacted regarding the request. They noted that the project is capable of being connected to the sewer system. The fire chief was contacted and there were no objections. The Department of Transportation and Infrastructure was consulted regarding the access to Ohio Road. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le ministère de l'Environnement a été consulté concernant la demande. Aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requise, car il n'y a pas de terre humide à proximité. La Commission d'égouts de Shediac et Banlieue a également été contactée à propos de la demande. Elle a indiqué que le projet peut être raccordé au système d'égouts. Le chef des pompiers a été consulté et n'a soulevé aucune objection. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a également été consulté au sujet de l'accès au chemin Ohio.*

Staff Member Phil Robichaud noted that the public hearing will be held on October 15, 2024. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que l'audience publique aura lieu le 15 octobre 2024.*

Staff agreed that the request was 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 afin de l'inscrire au dossier.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked where the public hearing will be held. Staff Member Phil Robichaud responded that it will be held in the municipality of Cap-Acadie. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande où l'audience publique aura lieu. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'elle aura lieu à la municipalité de Cap-Acadie.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Regional Planning Review and Adjustment Committee recommend Cap-Acadie Council: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du Sud-Est recommande au conseil de Cap-Acadie :*

Adopt By-law 09-1000, which aims to rezone the property with PID 70700059 from RR - Rural Residential Zone to RM - Medium Density Residential Zone to allow for the construction of a 16-unit multifamily building, under the following conditions: / *D'adopter l'arrêté 09-1000 qui a pour objectif le rezonage de la propriété portant le NID 70700059 de la zone RR- Résidentielle Rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre l'implantation d'un bâtiment multifamiliale de 16 unités. aux conditions suivantes :*

a) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;*

b) That the properties be serviced by the Sanitary Sewer of the Greater Shediac Sewerage Commission and that an approval from the Director of the Greater Shediac Sewerage Commission be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building; / or development permit. / *Que les propriétés soient desservies par l'égout sanitaire de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues et qu'une approbation du directeur de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues soit soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;*

c) That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings in the schedule A; / *Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A ;*

d) That for the creation of a new access, a sight distance report be prepared by a land surveyor certified in the province of New Brunswick before a building or development permit is issued; and / *En cas de création d'un nouvel accès, qu'un rapport de distance de visibilité soit préparé par un arpenteur géomètre certifié par la province du Nouveau-Brunswick avant qu'un permis de construction ou d'aménagement soit délivré ; et*

e) That prior to the issuance of a building/development permit, a site drainage plan be prepared by the director of municipal operations of the town of Cap-Acadie. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction/aménagement, un plan de drainage du site soit préparé et que le plan de drainage du site soit approuvé par le directeur des opérations municipales de la Ville de Cap-Acadie.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

d) Celine Melanson, chemin Basse Aboujagane Road (PID / NID 01082817), Town of / Ville de Cap-Acadie – Rezoning from Rural Residential zone (RR) to the General Commercial Zone (GC) to allow for the establishment of camping domes and a restauration establishment. / *Rezonage de la propriété Résidentielle Rurale (RR) à Commerce Générale (CG) afin de permettre l'implantation des dômes de camping et d'un établissement de restauration. (File/Dossier # 23-0735). French / français.*

Staff Member Florent Vallade presented the request of the applicant for a rezoning from Rural Residential to General Commercial to allow the establishment of camping domes and a restaurant. / *Florent Vallade, membre du personnel,*

présente la demande du requérant pour un rezonage de résidentiel rural à commerce général pour permettre l'implantation des dômes de camping et d'un établissement de restauration.

Staff Member Florent Vallade demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that there are seven single-family homes to the south of the property, along with vacant lots. The applicant proposes a campground with a maximum of four domes, a souvenir shop, and a restaurant. Additionally, a community garden and a hiking trail will be maintained for use by both locals and tourists. It was noted that the domes will be situated outside the 30-meter buffer zone of the Aboujagane River. / *Florent Vallade, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique qu'il y a sept habitations unifamiliales au sud de la propriété, ainsi que des lots vacants. Le requérant propose un terrain de camping avec un maximum de quatre dômes, une boutique de souvenirs et un restaurant. De plus, un jardin communautaire et un sentier de randonnée seront entretenus pour l'usage des locaux et des touristes. Il est mentionné que les dômes seront situés à l'extérieur de la zone tampon de 30 mètres de la rivière Aboujagane.*

Staff Member Florent Vallade explained that the Department of Environment was consulted regarding the request. They requested that the applicant show the water supply and the maximum usage. The Archeology Department noted that in case of an accidental discovery of archeological resources during excavation, work must cease, and the Department must be informed. The Climate Change Branch stipulated that the applicant must ensure that sewerage lines remain functional and no leakage into the immediate environment during large rainstorms. It was noted that the intensity of storms is predicted to increase in the future. It was also noted that the infrastructure for stormwater management should be of appropriate size and remain functional. It is also noted that water from wells should not be exposed on the future flood lines projected or in the conditions of saturated soil. Finally, to reduce the exposure to extreme heat days surpassing 30 to 35 degrees Celsius which is projected in New Brunswick it is recommended that the domes have appropriate air conditioning. / *Florent Vallade, membre du personnel, explique que le ministère de l'Environnement avait été consulté au sujet de la demande. Il a demandé que le requérant précise l'approvisionnement en eau et l'utilisation maximale. Le ministère de l'Archéologie a noté qu'en cas de découverte accidentelle de ressources archéologiques lors de l'excavation, les travaux doivent cesser et le ministère doit être informé. La direction des changements climatiques a stipulé que le requérant doit s'assurer que les conduites d'égout restent fonctionnelles et qu'il n'y ait pas de fuite dans l'environnement immédiat lors de fortes pluies. Il a été noté que l'intensité des tempêtes devrait augmenter à l'avenir. Il a également été mentionné que l'infrastructure de gestion des eaux pluviales doit être de taille appropriée et rester fonctionnelle. L'eau des puits ne doit pas être exposée aux futures lignes d'inondation prévues ni dans des conditions de sol saturé. Enfin, pour réduire l'exposition aux journées de chaleur extrême dépassant 30 à 35 degrés Celsius, prévus au Nouveau-Brunswick, il est recommandé que les dômes soient équipés d'un système de climatisation approprié.*

Staff Member Florent Vallade presented the rezoning timeline. The public hearing will be held on October 15, 2024. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente l'échéance du rezonage. L'audience publique aura lieu le 15 octobre 2024.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc inquired about the location of the entrance and its proximity to other amenities in Aboujagane. He also asked for clarification on the division between Haute-Aboujagane and Basse-Aboujagane. Staff Member Florent Vallade explained that the Department of Transportation and Infrastructure had been consulted and identified the road as Basse-Aboujagane Road. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande où se situent l'entrée et sa proximité avec d'autres installations à Aboujagane. Il demande également des précisions sur la distinction entre Haute-Aboujagane et Basse-Aboujagane. Florent Vallade, membre du personnel, explique que le ministère des Transports et de l'Infrastructure avait été consulté et avait identifié le chemin comme étant le chemin Basse-Aboujagane.*

Committee Member Paul Poirier questioned why the Archeology Department was involved in this file. Staff Member Florent Vallade clarified that all provincial departments are consulted during rezoning applications, and the

Archeology Department provided general comments. / *Paul Poirier, membre du comité, demande pourquoi le ministère de l'Archéologie était impliqué dans ce dossier. Florent Vallade, membre du personnel, précise que tous les ministères provinciaux sont consultés lors des demandes de rezonage, et que le ministère de l'Archéologie avait fourni des commentaires généraux.*

Committee Member Paul Poirier also asked if the involvement of the Archeology Department was due to the property's proximity to a watercourse. Staff Member Florent Vallade agreed that this could be the case, as there is a greater likelihood of discovering artifacts near watercourses. / *Paul Poirier, membre du comité, demande également si l'implication du ministère de l'Archéologie était due à la proximité de la propriété avec un cours d'eau. Florent Vallade, membre du personnel, confirme que cela pourrait être le cas, car il est plus probable de découvrir des artefacts près des cours d'eau.*

Committee Member Edgar LeBlanc commented that approximately two to three years ago, there were a few elements of Indigenous artifacts found in that area. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique qu'il y a environ deux à trois ans, quelques éléments d'artefacts autochtones avaient été découverts dans cette région.*

It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Cap-Acadie council that the request to: / Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-est recommande au conseil de Cap-Acadie que la demande de : Adopt By-Law 09-1PPP, which seeks to rezone to the GC – General Commercial zone to permit the establishment of camping domes and an eating establishment, subject to the following conditions: / Adopter l'arrêté 09-1PPP qui a but de rezoner à la zone CG – Commerce Général afin de permettre l'implantation de dômes de campings et d'un établissement de restauration sujets aux conditions suivantes :

a) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;*

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

c) That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings in the schedule A. / *Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

e) Kevin Boudreau, rue Bruno Street (PID / NID 70149844), Town of / Ville de Cap-Acadie - Rezoning from the Rural Residential zone (RR) to the Medium Density Residential (MR) zone to allow a 3-unit dwelling. / *Rezonage de la propriété de la zone Résidentielle Rurale (RR) à la zone Résidentielle à Moyenne Densité (RM) afin de permettre une habitation à 3 unités. (File / Dossier # 24-0983). French / français.*

Staff Member Florent Vallade presented the request of the applicant for a rezoning from the Rural Residential zone to The Medium-Density Residential zone to allow a 3-unit dwelling. The property is also located within the Sea Level Rise Zone. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la zone résidentielle rurale à la zone résidentielle de moyenne densité afin de permettre la construction d'un logement à trois unités. La propriété est également située dans la zone d'élévation du niveau de la mer.*

Staff Member Florent Vallade demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that due to the property being in the Sea Level Rise Zone, a basement cannot be constructed, meaning the building will be a one-storey structure with attached garages. The property is located 30 meters from the Aboujagane River, and all required setbacks will be respected. / *Florent Vallade, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide d'une vue aérienne. Il examine les politiques et les règlements applicables. Il explique qu'en raison du fait que la propriété se trouve dans la zone d'élévation du niveau de la mer, il n'est pas possible de construire un sous-sol, ce qui signifie que le bâtiment sera une structure d'un étage avec des garages attenants. La propriété est située à 30 mètres de la rivière Aboujagane et toutes les marges de retrait requises seront respectées.*

Staff Member Florent Vallade explained that the Department of Environment and Local Government was consulted regarding the request. They noted that the applicant must stock all materials and industrial equipment appropriately in order to minimize and eliminate runoff. Also, it was noted that a WAWA permit must be obtained if there is work planned within the buffer zone of the river. It was also noted that a delineation was done in 2008. Normally, delineations are valid for five years. As a result, the WAWA Branch recommends reserving its final comments until the limits of the watercourse and wetlands are confirmed. This information, along with a revised plan showing all proposed modifications (construction, ground disturbance such as landscaping, fill, etc.), as well as wells and septic systems, and regulated items, should be submitted to the WAWA Branch for review. / *Florent Vallade, membre du personnel, explique que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avait été consulté au sujet de cette demande. Il a noté que le requérant doit stocker tous les matériaux et équipements industriels de manière appropriée afin de minimiser et d'éliminer le ruissellement. Il a également été mentionné qu'un permis MECTH doit être obtenu si des travaux sont prévus dans la zone tampon de la rivière. Il a été noté qu'une délimitation avait été effectuée en 2008. Normalement, les délimitations sont valables pendant cinq ans. Par conséquent, la direction du MECTH recommande de réserver ses commentaires finaux jusqu'à ce que les limites du cours d'eau et des zones humides soient confirmées. Ces informations, ainsi qu'un plan révisé indiquant toutes les modifications proposées (construction, perturbations du sol telles que l'aménagement paysager, le remblayage, etc.), ainsi que les puits, les fosses septiques et les éléments réglementés, doivent être soumises à la Direction du MECTH pour examen.*

Staff Member Florent Vallade presented the rezoning timeline. The public hearing will be held on October 15, 2024. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente l'échéance du rezonage. L'audience publique aura lieu le 15 octobre 2024.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the committee had any questions for the staff. There were no questions. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Aucune question n'a été posée.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Stanley Dixon, that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Cap-Acadie council that the request to: / *Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du Sud-est recommande au conseil de Cap-Acadie que la demande de :*

Adopt By-Law 09-1QQQ which aims to rezone to the MR Zone – Medium Density Residential to allow a 3-unit dwelling subject to the following conditions: / *Adopter l'arrêté 09-1QQQ qui a but de rezoner à la Zone RM – Résidentielle à Moyenne Densité afin de permettre une habitation à 3 unités sujets aux conditions suivantes :*

a) That a maximum of 3 residential units be allowed on this property. / *Qu'un maximum de 3 unités résidentielles soit permis sur cette propriété.*

b) That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings in the schedule A. / *Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

a) Time limit for members of the public / *Limite de temps pour les membres du public*

Staff Member Lori Bickford explained that occasionally, the PRAC experiences a significant amount of public participation. Under the Planning Review and Adjustment Committee By-Law, the Committee has the authority to impose time limits. This provision can be incorporated into the chair's script. The proposed clause reads as follows: / *Lori Bickford, membre du personnel, explique qu'il arrive que le CRP soit confronté à une forte participation du public. En vertu du règlement du Comité de révision de la planification, le Comité a le pouvoir d'imposer des limites de temps. Cette disposition peut être incorporée dans le texte du président. La clause proposée se lit comme suit :*

"We kindly ask that any member of the public wishing to speak on an application be respectful of the time. In order to ensure that everyone has a fair opportunity to address the Committee, we are implementing a time limit of 5 minutes per speaker." / « Nous demandons à tout membre du public souhaitant s'exprimer sur une demande de respecter le temps imparti. Afin d'assurer que chacun ait une opportunité équitable de s'adresser à la commission, nous appliquons une limite de temps de 5 minutes par orateur ».

Staff Member Lori Bickford further explained that if a member of the public requires additional time, the committee would need to vote to grant or refuse the request. / *Lori Bickford, membre du personnel, a ensuite expliqué que si un membre du public a besoin d'un temps supplémentaire, le comité devra voter pour accorder ou refuser la demande.*

Several committee members expressed support for this recommendation as a safeguard. However, it was emphasized that public participation should continue to be encouraged. / *Plusieurs membres du comité ont exprimé leur soutien à cette recommandation en tant que mesure de protection. Toutefois, il a été souligné que la participation du public devrait continuer à être encouragée.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee accepts a 5-minute limitation for the public to address the committee. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est accepte la limite de 5 minutes pour le public pour s'adresser au comité.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on October 23, 2024, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 23 octobre 2024 à 19 h.*

Several Committee Members asked when the training session for PRAC members would be held. Staff Member Lori Bickford explained that information will be sent out soon. The session will also include members from the Planning Advisory Committees (PAC) of Riverview, Moncton, and Dieppe. / *Plusieurs membres du comité demandent quand aura lieu la session de formation pour les membres du CRP. Lori Bickford, membre du personnel, explique que l'information sera bientôt envoyée. Les membres des comités consultatifs de la planification (CCP) de Riverview, Moncton et Dieppe participeront également à la séance.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:50 pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 50.*

Linda Estabrooks – Chair / *Présidente*