



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

November 27, 2024 at 7:00 pm • 27 novembre 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
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

**Staff Present/Membres du personnel présents :**

Lori Bickford	Planning Manager - Planner / gestionnaire de la planification - urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of subdivision approvals / gestionnaire d'approbation des lotissements
Guilhem Francez	Planner / urbaniste
Sam Gerrand	Planner / urbaniste
Phil Robichaud	Planner / urbaniste
Jenna Stewart	Planner / urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

**Regrets / Absences :**

Murielle Belliveau	Committee Member/membre du comité
--------------------	-----------------------------------

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

Joel Bourque

**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 Committee Member Murielle Belliveau was absent. /La séance est ouverte à 19 h par Linda Estabrooks (présidente). Elle déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Murielle Belliveau, membre du comité.

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

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

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

Adoption of the Minutes of the October 23, 2024 meeting. /Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 octobre 2024.

It was moved by Committee Member Teri McMackin and seconded by Committee Member Randy Trenholm to adopt the Minutes of the October 23, 2024 meeting as presented. /Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 23 octobre 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) Andy Bourque, (PID/NID 70554746) Regional Town of Cap-Acadie / Ville régionale de Cap-Acadie – Variance to reduce the width of a lot from 54m to 20.188m / Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54m à 20,188m (File / Dossier # 24-1545) English / anglais

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a variance to reduce the width of a lot from 54 meters to 20.188 meters. The property is zoned Rural Residential (RR) and Intensive Resource Development (IRD). / Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur du lot de 54 mètres à 20,188 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle rurale (RR) et la zone de développement intensif des ressources (DIR).

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view and the subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed lot opens at the rear, creating an area exceeding the minimum lot requirements. He explained that the Department of Environment approved a wetland delineation, confirming a useable area of more than 4,000 square meters. The proposal facilitates the creation of a new building lot while preserving access to the remnant off Route 930 for future development. Additionally, it was noted that the proposed Lot 24-1 is sufficiently large to support services, access, and a primary use. / Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que le lot proposé s'ouvre à l'arrière, créant une superficie qui dépasse les exigences minimales pour les lots. Il précise que le ministère de l'Environnement a approuvé une délimitation des terres humides, confirmant une superficie utilisable de plus de 4 000 mètres carrés. La proposition facilite la création d'un nouveau lot constructible tout en préservant l'accès au restant depuis la Route 930 pour un aménagement futur. Par ailleurs, il est noté que le lot proposé 24-1 est suffisamment grand pour supporter les services, l'accès et un usage principal.

Staff Member Jeff Boudreau explained that the request was discussed internally amongst SERSC planning and development staff. The Department of Environment was also consulted and provided a letter. / Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la demande a été discutée en interne parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le ministère de l'Environnement a été également consulté et a fourni une lettre.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the property on November 13, 2024. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 13 novembre 2024. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was absent. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est absent.*

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. Aucun commentaire n'est formulé.*

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 for clarification on the property's location, noting that the area had previously been used as a pit. Staff Member Jeff Boudreau explained that the zoning map prohibits pit operations on the property in question (Lot 24-1 and the remnant). / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande des précisions sur l'emplacement de la propriété, en notant que le site avait auparavant servi de carrière. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la carte de zonage interdit les activités de carrière sur la propriété en question (Lot 24-1 et le restant).*

Committee Member Edgar LeBlanc also inquired about the wetland shown on the site. Staff Member Jeff Boudreau clarified that a wetland delineation had been completed, which determined the wetland to be a puddle. The Department of Environment has no restrictions on developing the parcel. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande également des précisions sur la terre humide indiquée sur le site. Jeff Boudreau, membre du personnel, clarifie qu'une délimitation des terres humides a été réalisée, et qu'elle a déterminé que cette terre humide est en réalité une flaque d'eau. Le ministère de l'Environnement ne prévoit aucune restriction quant à l'aménagement de la parcelle.*

**It was moved by Committee Member Teri McMackin and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the request for a variance by Andy Bourque to reduce the required width of Lot 24-1 on the Tentative Subdivision Plan 752457 NB Inc. from 54 meters to 20.188 meters on the property located on Route 933 and known currently as PID 70554746 be APPROVED because the requested variance is reasonable, desirable for the development of the property, and respects the general intent of the Rural Plan. / Il est proposé par Teri McMackin, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que la demande de dérogation par Andy Bourque afin de réduire la largeur requise du Lot 24-1 sur le plan de lotissement provisoire Tentative Subdivision Plan 752 457 NB Inc. de 54 mètres à 20,188 mètres située sur la Route 933 et connue actuellement sous le NID 70554746 soit APPROUVÉE parce que la demande de dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et respecte l'intention générale du plan rural.**

**Subject to the following condition: / Sous réserve de la condition suivante :**

**(1) That the portion of lot with a width 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 comme une zone de non-construction.**

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

b) Sheamus Kearns, (PID/NID 01098060) Town of Shediac / Ville de Shediac – Variance to reduce the minimum setback of a wooden fence from 2 meters to 1 meter, and to increase the maximum height from 0.75m to 2m / *Dérogation pour réduire la marge de retrait minimum d'une clôture en bois de 2 mètres à 1 mètre et d'augmenter la hauteur maximale de 0,75 mètre à 2 mètres (File/ Dossier # 24-1730) English / anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum setback of a wooden fence from 2 meters to 1 meter, and to increase the maximum height from 0.75 meters to 2 meters. The property is zoned Low Density Residential (R1). The street is identified as a public street. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la marge de retrait minimale d'une clôture en bois de 2 mètres à 1 mètre et à augmenter la hauteur maximale de 0,75 mètre à 2 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle à faible densité (R1). La rue est identifiée comme une rue publique.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the applicant's request for a fence stemmed from the removal of a hedge near the property, which previously served as a visual buffer between residences. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la demande du requérant pour une clôture découle de l'enlèvement d'une haie près de la propriété, qui servait auparavant de tampon visuel entre les résidences.*

Staff Member Jeff Boudreau then addressed the first variance. He explained that the required 2-meter setback is intended to ensure sufficient space for public infrastructure, maintenance, and proper snow removal. The Town of Shediac approved placing the fence 1 meter from the property line adjacent to Evergreen Drive, provided the Town would not be held liable for any potential damage to the fence during snow removal operations. He also noted that the Greater Shediac Sewerage Commission had no objections to the proposal. Furthermore, the far-end section of Evergreen Drive has no traffic circulation or anticipated future developments. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, aborde ensuite la première dérogation. Il explique que la marge de retrait de 2 mètres est prévue pour garantir un espace suffisant pour les infrastructures publiques, l'entretien et le déneigement appropriés. La Ville de Shediac approuve l'emplacement de la clôture à 1 mètre de la limite de propriété adjacente à la promenade Evergreen, sous réserve que la Ville ne soit pas tenue responsable des dommages éventuels à la clôture lors des opérations de déneigement. Il indique également que la Commission d'égouts de Shediac et Banlieues n'a aucune objection à la proposition. De plus, il précise que la section éloignée de la promenade Evergreen n'a pas de circulation ni de développements futurs prévus.*

Regarding the second variance, Staff Member Jeff Boudreau stated that the proposed fence aims to restore the visual barrier between residences 99 and 98 Evergreen that was lost with the hedge removal. The proposed fence height of 2 meters complies with the maximum allowable height for a typical residential fence in rear or side yards. / *Concernant la deuxième dérogation, Jeff Boudreau, membre du personnel, énonce que la clôture proposée vise à rétablir la barrière visuelle entre les résidences 99 et 98 Evergreen, perdue avec l'enlèvement de la haie. La hauteur proposée de 2 mètres est conforme à la hauteur maximale autorisée pour une clôture résidentielle typique dans les cours arrière ou latérales.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the property on November 13, 2024. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants de la propriété le 13 novembre 2024. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was absent. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est absent.*

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. Aucun commentaire n'est formulé.*

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.*

Chair Linda Estabrooks noted that it may be better to have two motions, one for each variance. / *La présidente, Linda Estabrooks, indique qu'il serait préférable d'avoir deux motions, une pour chaque dérogation.*

Committee Member Teri McMackin inquired about the choice of a wooden fence. Staff Member Jeff Boudreau explained that specific provisions apply to the type of fence being proposed. In this instance, a wooden fence was chosen to serve as an opaque, solid visual barrier. He noted that different restrictions would apply to other types of fences, such as chain-link fences. / *Teri McMackin, membre du comité, s'interroge sur le choix d'une clôture en bois. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que des dispositions spécifiques s'appliquent au type de clôture proposé. Dans ce cas, une clôture en bois est choisie pour servir de barrière visuelle solide et opaque. Il précise que des restrictions différentes s'appliqueraient à d'autres types de clôtures, comme les clôtures en maillons de chaîne.*

#### **MOTION 1**

**It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the request for a variance by Sheamus Kearns to reduce the minimum setback of a wooden fence from 2 meters to 1 meter on the property located at 99 Promenade Evergreen, Shediac and known as PID 01098060 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 Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que la demande de dérogation par Sheamus Kearns afin réduire la marge de retrait minimum d'une clôture en bois de 2 mètres à 1 mètre située à 99 Promenade Evergreen, Shediac et connue sous le NID 01098060 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**

#### **MOTION 2**

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier that the request for a variance by Sheamus Kearns to increase the maximum height from 0.75m to 2m on the property located at 99 Promenade Evergreen, Shediac and known as PID 01098060 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 Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que la demande de dérogation par Sheamus Kearns afin d'augmenter la hauteur maximale de 0,75 mètre à 2 mètres située à 99, promenade Evergreen, Shediac et connue sous le NID 01098060 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**

- c) Kyle Brewster, (PID/NID 05122775) Fundy Albert / Fundy Albert – Variance to increase the maximum height of an accessory building from 6m to 7.5m / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 m à 7,5 m (File/ Dossier # 24-1777) English / anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a variance to increase the maximum height of an accessory building from 6 meters to 7.5 meters. The zoning of the property is Mixed Use (MU). / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 mètres à 7,5 mètres. La propriété est zonée à usage mixte (MU).*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view and elevation drawings. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed location and lot context would have minimal impact on the streetscape, as a buffer of trees would be maintained between the accessory building and surrounding dwellings. He also noted that the proposed one-storey building would remain smaller in height than the existing dwelling on the property. Importantly, only a small triangular portion of the building exceeds the height limit, triggering the variance, rather than the entire structure. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes et de dessins d'élévation. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que l'emplacement proposé et le contexte du lot auront un impact minimal sur le paysage routier, car une zone tampon d'arbres sera maintenue entre le bâtiment accessoire et les habitations environnantes. Il indique également que le bâtiment proposé, d'un étage, sera plus*

*bas en hauteur que l'habitation existante sur la propriété. De plus, seule une petite portion triangulaire du bâtiment dépasse la limite de hauteur, déclenchant la dérogation, et non la structure entière.*

Staff Member Jeff Boudreau further stated that the request was reviewed internally by SERSC planning and development staff. Additionally, the Municipality of Fundy Albert was consulted and had no comments at the time the report was prepared. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, ajoute que la demande a été examinée en interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Par ailleurs, la municipalité de Fundy Albert a été consultée et n'avait aucun commentaire au moment de la rédaction du rapport.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the property on November 13, 2024. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires environnants à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 13 novembre 2024. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

Chair Linda Estabrooks asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was absent. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est absent.*

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. Aucun commentaire n'est formulé.*

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 sought clarification on the location of the proposed accessory building, specifically regarding the property lines. Staff Member Jeff Boudreau confirmed that the applicant would be required to remain within the boundaries of their property. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, cherche des éclaircissements sur l'emplacement du bâtiment accessoire proposé, en particulier concernant les limites de propriété. Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que le requérant devra respecter les limites de sa propriété.*

Committee Member Edgar LeBlanc also inquired about the strategy for notifying the public of variances given the ongoing mail strike. Staff Member Jeff Boudreau assured the committee that staff had developed a strategy to address this issue. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, s'interroge également sur la stratégie pour informer le public des dérogations en raison de la grève du courrier en cours. Jeff Boudreau, membre du personnel, assure le comité que le personnel a mis en place une stratégie pour résoudre cette question.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier that the request for a variance by Kyle Brewster to increase the maximum height of an accessory building from 6m to 7.5m on the property located at 5904 King Street, Riverside-Albert and known as PID 05122775 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 Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que la demande de dérogation par Kyle Brewster afin d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 m à 7,5 m située au 99, promenade Evergreen, Shediac et connue sous le NID 05122775 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) Ryan Sleaver, 502, chemin Sanatorium Road (PID/NID 00956433), Town of / Ville de Salisbury - Rezoning from RA (Rural Area) to CI (Commercial-Industrial) to permit a micro-cultivation facility for cannabis production (indoor cannabis production facility). / *Rezoning de RA (rural) à CI (commercial-industriel) pour permettre une installation de microculture pour la production de cannabis (installation de production de cannabis en intérieur).* (File/Dossier # 24-0947). English/anglais.

Staff Member Jenna Stewart presented the request of the applicant for a rezoning from RA (Rural Area) to CI (commercial-Industrial) to permit a micro-cultivation facility for cannabis production (indoor cannabis production facility). The request is located 6.5 kilometers from downtown Salisbury. / *Jenna Stewart, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezoning de la zone rurale (RA) à commercial-industriel (CI) pour permettre une installation de microculture pour la production de cannabis (installation de production en intérieur). La demande est située à 6,5 kilomètres du centre-ville de Salisbury.*

Staff Member Jenna Stewart presented the anticipated timeline of the rezoning. She noted that the public hearing will be held on December 9, 2024. / *Jenna Stewart, membre du personnel, présente l'échéancier prévu pour le rezoning. Elle indique que l'audience publique aura lieu le 9 décembre 2024.*

Staff Member Jenna Stewart demonstrated the existing situation using aerial view. She reviewed the applicable policies and regulations. She confirmed that the proposal complies with all zoning requirements for the intended use in a Commercial-Industrial zone, including buffer zones, parking, and setbacks. / *Jenna Stewart, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle confirme que la proposition est conforme à toutes les exigences de zonage pour l'usage prévu dans une zone commerciale-industrielle, y compris les zones tampons, le stationnement et les marges de retrait.*

Staff Member Jenna Stewart reported that several provincial departments and municipal services were consulted regarding the request. The following departments and service did not raise concerns or provided comments, including the Department of Transportation and Infrastructure, Air Sciences, Climate Change Adaptation, Watercourse and Wetland Alteration, Archaeology and Heritage, Healthy Environments, and the Petitcodiac Fire Department. Additionally, the Environmental Impact Assessment (EIA) Branch stated that the proposed development does not qualify as an undertaking under Schedule A of the EIA Regulation, meaning it does not require an EIA review prior to proceeding. / *Jenna Stewart, membre du personnel, rapporte que plusieurs ministères provinciaux et services municipaux ont été consultés au sujet de la demande. Les ministères et services suivants n'ont soulevé aucune préoccupation ni fourni de commentaires : le ministère des Transports et de l'Infrastructure, les Sciences de l'air, l'Adaptation aux changements climatiques, la Modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide, Archéologie et patrimoine, Environnements sains, et le service d'incendie de Petitcodiac. Par ailleurs, la Direction d'évaluation d'impact sur l'environnement (EIE) indique que l'aménagement proposé ne répond pas aux critères d'un projet sous l'Annexe A du Règlement EIE, ce qui signifie qu'un examen EIE n'est pas requis avant de procéder.*

Staff Member Jenna Stewart explained that the property is not located within an existing residential node. The applicant proposes to construct a 30 ft by 50 ft building for an indoor micro-cultivation facility, which will operate under a micro-cultivation license issued by Health Canada. Health Canada regulates licenses for cannabis facilities, including requirements related to security, production size limits, and more. The applicant has addressed odor control through carbon filters, provided details on anticipated water consumption, and noted minimal traffic with only two to three employees. Additionally, the proposal includes maintaining a natural buffer using existing trees on the lot. / *Jenna Stewart, membre du personnel, explique que la propriété n'est pas située dans un nœud résidentiel existant. Le requérant propose de construire un bâtiment de 30 pieds sur 50 pieds pour une installation de microculture en intérieur, qui fonctionnera sous un permis de microculture délivré par Santé Canada. Santé Canada régit les permis pour les installations de cannabis, notamment les exigences liées à la sécurité, aux limites de taille de production, et plus encore. Le requérant a prévu un contrôle des odeurs à l'aide de filtres à carbone, fourni des détails sur la consommation d'eau anticipée et indiqué une circulation minimale, avec seulement deux ou trois employés. De plus, la proposition inclut le maintien d'un tampon naturel grâce aux arbres existants sur le lot.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Jenna Stewart read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Jenna Stewart, 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 referenced a similar case in Riverview and questioned why there had been no public inquiries regarding this application. Staff Member Jenna Stewart explained that notices for the public hearing had been sent out, and there was still time to receive feedback through the consultation process. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait référence à un cas semblable à Riverview et se demande pourquoi aucune demande de renseignements publics n'a été formulée concernant cette demande. Jenna Stewart, membre du personnel, explique que les avis pour l'audience publique ont été envoyés et qu'il reste encore du temps pour recevoir des rétroactions par le biais du processus de consultation.*

Staff Member Jeff Boudreau added further clarification, highlighting key differences between this case and the one in Riverview, particularly in relation to the Local Governance Act. He noted that, in this instance, the municipality would be holding a public hearing as part of the process. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, apporte des éclaircissements supplémentaires, soulignant les différences clés entre ce cas et celui de Riverview, particulièrement en ce qui concerne la Loi sur la gouvernance locale. Il indique que, dans ce cas, la municipalité tiendra une audience publique dans le cadre du processus.*

**It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends that the Town of Salisbury adopt By-law 22-WAP-069-01-S-02 in order to rezone the property bearing PID#00956433 from Rural Area (RA) to Commercial Industrial (CI) for the purpose of a micro-cultivation subject to the following conditions: / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande que la Ville de Salisbury adopte l'arrêté 22-WAP-069-01-S-02 afin de rezoner la propriété portant le NID 00956433 de zone rurale (RA) à zone commerciale-industrielle (CI) pour une microculture, sous réserve des conditions suivantes :***

- 1) That the development shall be in general conformity with the site and parking plan; and / *Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation et le plan de stationnement ;***
- 2) That a treed buffer is maintained as per the site plan attached as schedule "A-2"; and / *Qu'une zone tampon boisée soit maintenue conformément au plan de localisation joint en annexe « A-2 » ;***
- 3) That the main use is limited to an indoor micro-cultivation cannabis operation as per Health Canada guidelines and licensing. / *Que l'usage principal soit limité à une installation intérieure de microculture de cannabis, conformément aux lignes directrices et aux permis de Santé Canada.***

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

b) Freshwinds Eco Village, (PID / NID 00892786). Municipality of / *Municipalité de Tantramar* — Request views for a rezoning application to rezone from Urban Residential 1 (R1) to Urban Residential 3 (R3) to permit higher density development consisting of two multi-unit buildings and twelve 2-unit buildings. / *Demande de rezonage de résidentiel urbain 1 (R1) à résidentiel urbain 3 (R3) afin de permettre un aménagement à plus haute densité comprenant deux immeubles multifamiliaux et douze bâtiments bifamiliaux. (File/ Dossier #24-1292). English / anglais*

Staff Member Sam Gerrand presented the applicant's request for rezoning from Urban Residential 1 (R1) to Urban Residential 3 (R3) to allow for higher-density development. The proposed development includes two multi-unit buildings and twelve two-unit buildings. He explained that the Urban Residential 3 (R3) zone requires adherence to specific standards, such as screening, design requirements, landscaping, and limits on hard surface coverage. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de résidentiel urbain 1 (R1) à résidentiel urbain 3 (R3) afin de permettre un aménagement à plus haute densité. L'aménagement proposé comprend deux immeubles multifamiliaux et douze bâtiments bifamiliaux. Il explique que la zone résidentielle urbaine 3 (R3) exige la conformité à des normes spécifiques, telles que le tamponnage,*

*les exigences de conception, l'aménagement paysager et des limites strictes sur le coefficient de surface imperméable.*

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing situation using aerial view and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained the precise location of all the proposed buildings. / *Sam Gerrand, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes et le plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique l'emplacement précis de tous les bâtiments proposés.*

Staff Member Sam Gerrand outlined comments from the Town of Tantramar's Municipal Staff, noting that a secondary access is required, potential servicing upgrades may be necessary, and a net-zero stormwater solution will be required. He added that driveway sight distances were deemed appropriate. Several provincial departments were also consulted, including Environmental Impact Assessment (EIA), Climate Branch, Archaeology and Heritage, and the WAWA Branch, and no issues were raised. A wetland delineation may be needed, but the project does not require an EIA. Additionally, if archaeological objects are discovered on the property, work must cease immediately, and an archaeological study is recommended. / *Sam Gerrand, membre du personnel, fait un survol des commentaires du personnel municipal de la municipalité de Tantramar, indiquant qu'un deuxième accès est exigé, que des mises à jour des services pourraient être nécessaires et qu'une solution de gestion des eaux pluviales nette zéro sera requise. Il ajoute que les distances de visibilité des entrées sont jugées appropriées. Plusieurs ministères provinciaux ont également été consultés, notamment la Direction d'évaluation d'impact sur l'environnement (EIE), la Direction du climat, Archéologie et patrimoine et la Direction MECTH. Aucune préoccupation n'a été soulevée. Une délimitation des terres humides pourrait être nécessaire, mais le projet n'exige pas une EIE. Par ailleurs, si des objets archéologiques sont découverts sur la propriété, tous les travaux devront cesser immédiatement, et une étude archéologique est recommandée.*

Staff Member Sam Gerrand explained that the property is located within the urban residential designation and that the proposal involves co-operative housing initiatives featuring mixed configurations. The development includes barrier-free units, varying bedroom counts, and options designed to meet the needs of families, individuals, and aging populations. He emphasized that Sackville faces a housing shortage, particularly in offering diverse housing options. The proposal would be tied to a site plan, with a secondary emergency access as a condition of rezoning. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que la propriété est située dans la désignation résidentielle urbaine et que la proposition inclut des initiatives de coopération de logement avec un mélange de configurations. L'aménagement comprend des unités accessibles sans barrières, avec des nombres variés de chambres à coucher, ainsi que des options conçues pour répondre aux besoins des familles, des individus et des populations vieillissantes. Il souligne que Sackville fait face à une pénurie de logements, particulièrement en matière d'options diversifiées. La proposition sera liée à un plan de localisation, et un deuxième accès d'urgence sera une condition du rezonage.*

Staff Member Sam Gerrand further elaborated that the secondary emergency access would be gated and primarily serve as a pedestrian access point to the sidewalk. A public hearing on the proposal was held on November 25, 2024, during which no comments were received. / *Sam Gerrand, membre du personnel, précise que le deuxième accès d'urgence sera clôturé et servira principalement comme point d'accès piétonnier au trottoir. Une audience publique sur la proposition a eu lieu le 25 novembre 2024, durant laquelle aucun commentaire n'a été reçu.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Sam Gerrand read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Sam Gerrand, 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. Il n'y avait aucune question.*

**It was moved by Committee Member Teri McMackin and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Council the amendment to the Town of Sackville Zoning By-law No 244-S which proposes to amend the Zoning map by rezoning the property known as PID 00892786 from Urban Residential 1 to Urban Residential 3 to permit the development of higher density residential development which consists of two multiple unit dwellings and twelve two-unit dwellings**

subject to terms imposed in the resolution. /Il est proposé par Teri McMackin, membre du comité, et il est appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil l'adoption de la modification à l'arrêté de zonage n° 244-S, qui propose de modifier la carte de zonage en rezonant la propriété connue sous le NID 00892786 de résidentiel urbain 1 à résidentiel urbain 3, afin de permettre l'aménagement d'un ensemble résidentiel à plus forte densité comprenant deux habitations multifamiliales et douze habitations jumelées, sous réserve des conditions imposées dans la résolution.

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

c) Rodney Trites, (PID / NID 70286810). Town of / Ville de Salisbury — Request views for a rezoning application to rezone from Residential Use (RU) to Industrial (I) to permit the operation of a motor vehicle and tractor trailer repair and inspection shop in an existing building. / Demande de rezonage d'utilisation résidentielle (UR) à industrielle (I) afin de permettre l'exploitation d'un atelier de réparation et d'inspection de véhicules automobiles et de remorques dans un bâtiment existant. (File/ Dossier # 24-1193). English / anglais

Staff Member Sam Gerrand presented the applicant's request to rezone a portion of the property from Residential Use (RU) to Industrial (I) to permit the operation of a motor vehicle and tractor-trailer repair and inspection shop in an existing building. He clarified that the request applies only to the portion of the property containing the existing garage, leaving the residential use unchanged. / Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage d'une partie de la propriété d'usage résidentiel (RU) à industriel (I) afin de permettre l'exploitation d'un atelier d'inspection et de réparation de véhicules et de remorques dans un bâtiment existant. Il précise que la demande s'applique uniquement à la partie de la propriété contenant le garage existant, laissant l'usage résidentiel inchangé.

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing situation using aerial view and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. / Sam Gerrand, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes et le plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables.

Staff Member Sam Gerrand noted that several provincial departments were consulted regarding the proposal, including the Wetland and Watercourse Alterations (WAWA) Branch, Authorisations Branch, Environmental Impact Assessment (EIA) Branch, Drinking Water Branch, and Climate Change Branch. None of these departments raised concerns about the current proposal. However, it was highlighted that the operation is near a watercourse, and future development must comply with provincial regulations, particularly regarding the 30-meter buffer from the stream and petroleum storage. The applicant confirmed in writing that no petroleum storage would occur on-site. It was also noted that stormwater, sewer, and water systems should remain functional. / Sam Gerrand, membre du personnel, indique que plusieurs ministères provinciaux ont été consultés concernant la proposition, notamment la Direction de modification des cours d'eau et des terres humides (MECTH), la Direction des autorisations, la Direction d'évaluation d'impact sur l'environnement (EIE), la Direction de l'eau potable et la Direction des changements climatiques. Aucun de ces ministères n'a soulevé de préoccupations au sujet de la proposition actuelle. Toutefois, il a été souligné que l'exploitation est située près d'un cours d'eau et que les aménagements futurs devront se conformer aux règlements provinciaux, en particulier concernant la zone tampon de 30 mètres autour du ruisseau et l'entreposage de pétrole. Le requérant a confirmé par écrit qu'aucun entreposage de pétrole n'aura lieu sur le site. Il a également été noté que les systèmes d'eau pluviale, d'égouts et d'eau potable doivent rester fonctionnels.

Staff Member Sam Gerrand read several comments from the Town of Salisbury. Firstly, the setbacks of the Industrial zone will require a variance. Secondly, reasonable reassurance is requested that vehicular waste is not discharged into community sewer system. It was noted that the applicant has confirmed that the building is not connected to the sewer system. Thirdly, they were in overall support of the rezoning and location of the use. Finally, they wished that an ongoing by-law complaint be resolved. The permits have been since issued and the applicant is working with building inspection department for a change of use. / Sam Gerrand, membre du personnel, lit plusieurs commentaires de la Ville de Salisbury. Premièrement, les marges de retrait de la zone industrielle nécessiteront une dérogation. Deuxièmement, une garantie raisonnable est demandée pour s'assurer que les déchets de véhicules ne sont pas déversés dans le système d'égouts communautaire. Il a été précisé que le requérant a confirmé que le bâtiment n'est pas relié au système d'égouts. Troisièmement, la Ville a exprimé son soutien général au rezonage et à l'emplacement de l'usage proposé. Enfin, elle souhaite qu'une plainte en vertu d'un arrêté en cours soit résolue. Les permis ont depuis été délivrés, et le requérant travaille avec le service des inspecteurs en bâtiment pour effectuer le changement d'usage.

Staff Member Sam Gerrand explained that the proposed use is contained within an existing building. An engineering report was completed to confirm the building meets building code for an industrial building. He explained that the proposed use is confined to the existing building, which has undergone an engineering assessment to confirm it meets industrial building code requirements. The property is adjacent to an existing industrial parcel. Furthermore, the Municipal Plan supports light industrial uses within the village center and encourages home occupations that contribute to the local economy. Mitigation measures are recommended, including tying development to the site plan and limiting use to a vehicle repair shop. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que l'usage proposé est confiné à un bâtiment existant. Un rapport d'ingénierie a été réalisé pour confirmer que le bâtiment respecte le code du bâtiment pour un usage industriel. La propriété est adjacente à une parcelle industrielle existante. De plus, le plan municipal soutient les usages industriels légers dans le centre du village et encourage les entreprises à domicile qui contribuent à l'économie locale. Des mesures d'atténuation sont recommandées, notamment limiter l'aménagement au plan de localisation et restreindre l'usage à un atelier de réparation de véhicules.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Sam Gerrand read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Sam Gerrand, membre du personnel, lit la recommandation 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. Il n'y avait aucune question.*

**It was moved by Committee Member Stanley Dixon and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Council the amendment to the Village of Salisbury Municipal Plan By-law No 50-2 which proposes to amend the Future Land Use map, and Zoning By-law No. 51-5 which proposes to amend the Zoning map by redesignating and rezoning the property known as PID 70286810 from Residential and Residential Use to Industrial to permit a vehicle repair and inspection shop subject to the conditions that the permitted main uses within the portion of the property zoned Industrial (I) be limited to a vehicle repair and inspection garage; and, that development of the property shall be done in substantial conformity with the attached site plan. / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la modification à l'arrêté No 50-2 du Plan municipal du village de Salisbury, qui propose des modifications à la carte d'utilisation future des terres, et à l'arrêté de zonage No 51-5, qui propose de modifier la carte de zonage en redésignant et rezonant la propriété connue sous le NID 70286810 de résidentiel et usage résidentiel à industriel, afin de permettre un atelier de réparation et d'inspection de véhicules, sous réserve des conditions que les usages permis dans la partie de la propriété zonée industrielle (I) soient limités à un garage de réparation et d'inspection, et que l'aménagement de la propriété soit fait en conformité substantielle avec le plan de localisation ci-joint.***

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

d) J.N Lafford Realty Ltd. Municipality of / Municipalité de Tantramar — Request to amend the Sackville zoning by-law No.244 To change the maximum building height in the Downtown Business District, Mixed Use Zone from 15.25m (50 ft) to 22.86m (75 ft). / *Demande de modification de l'arrêté de zonage de Sackville No 244 : pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment dans le district d'affaires du centre-ville, zone à utilisation mixte, de 15,25 mètres (50 pieds) à 22,86 mètres (75 pieds).* (File/ Dossier # 24-1188). English / anglais

Staff Member Guilhem Francez presented the request to amend the Sackville zoning by-law No.244 To change the maximum building height in the Downtown Business District, Mixed Use Zone from 15.25m (50 ft) to 22.86m (75 ft). / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant pour modifier l'arrêté de zonage de Sackville n° 244 afin d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment dans le district d'affaires du centre-ville, zone à utilisation mixte, de 15,25 mètres (50 pieds) à 22,86 mètres (75 pieds).*

Staff Member Guilhem Francez outlined the anticipated timeline for the request. The public hearing was held on November 25, 2024, with the first and second readings of the proposed by-law by Council scheduled for December 10, 2024. / *Guilhem Francez, membre du personnel, fait un survol de l'échéancier prévu pour la*

demande. L'audience publique a eu lieu le 25 novembre 2024, et les premières et deuxièmes lectures de l'arrêté proposé sont prévues le 10 décembre 2024.

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He provided an example of a 7-storey mixed-use building in the Downtown Business District to illustrate similar developments. It was noted that in 2023, Council amended the R3 zone's maximum building height from 15.3 meters (50 feet) to 19.8 meters (65 feet), increasing the allowable height by 10 feet compared to zones on the edge of the Downtown Business District. For context, larger municipalities in Southeastern New Brunswick permit building heights ranging from 18 meters to 25 meters, although comparisons are complicated by differences in calculation methods. Community center heights are typically located in areas where taller buildings are encouraged. Amending the height requirements in the Downtown Business District would enable the community core to accommodate higher density and foster mixed-use development. / *Guilhem Francez, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes. Il examine les principes et règlements applicables. Il donne un exemple d'un bâtiment d'usage mixte de 7 étages dans le district d'affaires du centre-ville pour illustrer des aménagements semblables. Il est précisé qu'en 2023, le conseil a modifié la hauteur maximale dans la zone R3 de 15,3 mètres (50 pieds) à 19,8 mètres (65 pieds), augmentant ainsi la hauteur permise de 10 pieds par rapport aux zones situées à la périphérie du district d'affaires du centre-ville. Pour fournir un contexte, les municipalités plus importantes du sud-est du Nouveau-Brunswick permettent des hauteurs de bâtiments variant entre 18 et 25 mètres, bien que les différences dans les méthodes de calcul compliquent les comparaisons. Les hauteurs des bâtiments communautaires sont généralement localisées dans des zones où des bâtiments plus élevés sont encouragés. Une modification des exigences de hauteur dans le district d'affaires du centre-ville permettrait au noyau communautaire d'accueillir une densité accrue et de favoriser les aménagements à usage mixte.*

Staff Member Guilhem Francez noted that the Director of Engineering, Chief Administrative Officer (CAO), and Sackville Fire & Rescue Chief were all consulted regarding the request. On the topic of fire services, it was explained that the proposed height increase could be managed through a mutual aid agreement with the Amherst Fire Department (AFD). Additionally, Sackville Fire & Rescue is set to undergo specialized training next year and has plans to upgrade its equipment in the coming years. The Department of Environment and Local Government and the Climate Change Secretariat were also contacted as part of the review. / *Guilhem Francez, membre du personnel, indique que le directeur de l'ingénierie, le directeur principal de l'administration (DPA) et le chef des pompiers de Sackville Fire & Rescue ont tous été consultés à propos de la demande. Concernant les services d'incendie, il a été expliqué que l'augmentation de hauteur proposée pourrait être gérée par une entente d'aide mutuelle avec le Amherst Fire Department (AFD). De plus, Sackville Fire & Rescue prévoit suivre une formation spécialisée l'année prochaine et prévoit des mises à jour de son équipement dans les années à venir. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le Secrétariat des changements climatiques ont également été consultés dans le cadre de cet examen.*

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 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. Il n'y avait aucune question.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Tantramar Council the bylaw amendment 244-R, an amendment to the Town of Sackville Zoning By-law 244, which proposes to increase the height of a building in the MU zone in the Downtown Business District to 22.86 m (75 ft). / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Tantramar l'adoption de la modification de l'arrêté 244-R, une modification à l'arrêté de zonage No 244 de la Ville de Sackville, visant à augmenter la hauteur permise des bâtiments dans la zone MU (usage mixte) du centre-ville, à 22,86 mètres (75 pieds).***

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

e) Mathieu Leblanc on behalf of Folly Holdings 2002 Ltd., rue Du Portage Street (PID/NID 70031620), Village of/de Memramcook – Rezoning from R1 Zone to ID Zone, to permit a bareland condominium and communal building / *Changement de zonage de la zone R1 à la zone AI, pour permettre un condominium en terrain nu et un bâtiment communautaire (File/Dossier # 24-1561), French/français*

Staff Member Phil Robichaud presented the request of the applicant for a rezoning from R1 Zone to integrated Development zone, to permit a bareland condominium and communal building. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la zone R1 à la zone d'aménagement intégré afin de permettre un condominium de terrain nu et un bâtiment communautaire.*

Staff Member Phil Robichaud presented the anticipated timeline of the request. The public hearing will be held on January 21, 2025. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente l'échéancier prévu de la demande. L'audience publique aura lieu le 21 janvier 2025.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the property is located near the boundary of the City of Dieppe in an area with predominantly single-unit dwellings. Initially, the developer intended to extend the public street with conventional single-unit dwelling developments but later decided to propose a bareland condominium instead. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vues aériennes. Il examine les principes et règlements applicables. Il indique que la propriété est située près de la limite de la ville de Dieppe, dans une zone principalement composée d'habitations unifamiliales. Initialement, le promoteur avait prévu de prolonger la rue publique avec des aménagements typiques d'habitations unifamiliales, mais il a par la suite décidé de proposer un condominium de terrain nu à la place.*

Staff Member Phil Robichaud explained that the proposal includes 11 single-unit dwellings and one common building within the bareland condominium. The common building will feature amenities such as a gym and recreation area with a golf simulator. Under this arrangement, each property owner will share responsibility for maintaining the road and other infrastructure, as regulated by provincial law. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la proposition inclut 11 habitations unifamiliales et un bâtiment commun dans le condominium de terrain nu. Le bâtiment commun offrira des installations telles qu'un gymnase et un centre de loisirs avec un simulateur de golf. Dans ce cadre, chaque propriétaire partagera la responsabilité de l'entretien du chemin et des autres infrastructures, conformément à la loi provinciale.*

Staff Member Phil Robichaud further explained that the Integrated Development zone was selected for this project, as no other zone within the Memramcook Rural Plan could accommodate it. Despite the zoning change, the proposed use closely resembles what is already permitted under the R1 zone. / *Phil Robichaud, membre du personnel, précise que la zone d'aménagement intégré a été choisie pour ce projet, car aucune autre zone du Plan rural de Memramcook ne pouvait l'accueillir. Malgré le changement de zonage, l'usage proposé ressemble fortement à ce qui est déjà permis dans la zone R1.*

Staff Member Phil Robichaud presented the consultation aspect of the request. The Department of Environment's Surface Water Management Branch was contacted regarding the wetlands near the property. While the wetlands to the west and south will remain untouched, a small portion of another wetland will be impacted. The property owner is in contact with Ducks Unlimited to arrange wetland compensation. The Department of Environment's Drinking Water Source Protection Branch was also consulted, and they requested an abbreviated water supply assessment. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente l'aspect consultation de la demande. La Direction de gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement a été consultée concernant les terres humides sur la propriété. Bien que les terres humides situées à l'ouest et au sud resteront intouchées, une petite partie d'une autre terre humide sera affectée. Le propriétaire est en contact avec Canards Illimités pour organiser une compensation des terres humides. La Direction de la protection des sources d'eau potable du ministère de l'Environnement a également été consultée et a demandé une étude simplifiée de l'approvisionnement en eau.*

Staff Member Phil Robichaud presented additional consultations regarding the request. The Department of Agriculture, Aquaculture, and Fisheries was consulted and noted that, based on the information provided, they had no comments at this time. The Department of Natural Resources and Energy stated that any work within 30 meters of a wetland requires a WAWA permit. The Department of Tourism, Heritage, and Culture reported no concerns at this time; however, they noted that if archaeological resources are accidentally discovered during

groundbreaking activities, all work must stop, and the Archaeology and Heritage Branch must be notified. The Department of Environment's Climate Change Secretariat provided several general recommendations, including ensuring sewer lines are protected against leakage during extreme rainfall events, ensuring stormwater infrastructure is properly sized and functional, protecting well water from contamination risks, equipping residential units with air conditioning, and utilizing available resources for climate change protection and adaptation. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente les consultations supplémentaires concernant la demande. Le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a été consulté et a indiqué que, selon les informations fournies, il n'avait aucun commentaire à formuler pour le moment. Le ministère des Ressources naturelles et de l'Énergie a déclaré que tout travail à moins de 30 mètres d'une terre humide nécessite un permis MEETH. Le ministère du Tourisme, du Patrimoine et de la Culture n'a soulevé aucune préoccupation pour le moment, mais a noté que si des ressources archéologiques étaient découvertes accidentellement pendant les travaux de terrassement, tous les travaux doivent cesser, et la Direction de l'archéologie et du patrimoine doit être avisée. Le Secrétariat des changements climatiques du ministère de l'Environnement a fourni plusieurs recommandations générales, notamment : protéger les conduites d'égout contre les fuites lors d'événements de pluie extrême, dimensionner correctement les infrastructures pluviales pour qu'elles soient fonctionnelles, protéger les eaux de puits contre les risques de contamination, équiper les unités résidentielles de climatiseurs et utiliser les ressources disponibles pour la protection et l'adaptation aux changements climatiques.*

Staff Member Phil Robichaud noted that the municipality was contacted regarding the request. They requested a drainage plan and a sight distance report. The fire chief confirmed that a turnaround could be performed, and a code would be provided for the gate. Future streets and land designated for public use were sold on November 19, 2024. The municipality also stipulated a condition that they would not assume responsibility for the streets. Additionally, there was a condition to establish a right-of-way. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que la municipalité a été consultée concernant la demande. Elle a demandé un plan de drainage et un rapport sur les distances de visibilité. Le pompier-chef a confirmé qu'un virage peut être effectué, et un code sera fourni pour la barrière. Les rues futures et le terrain désigné pour usage public ont été vendus le 19 novembre 2024. La municipalité a également stipulé qu'elle n'assumera pas la responsabilité des rues. De plus, une condition a été établie pour créer un droit de passage.*

Staff Member Phil Robichaud explained that this request represents a use similar to what is permitted under the existing zoning, differing only in the form of property ownership. This property is unique due to the limited opportunities for connectivity caused by the wetlands. Finally, the condominium corporation that will need to be established will be managed under provincial law. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que cette demande représente un usage similaire à celui permis sous le zonage existant, mais diffère uniquement par la forme de propriété. Cette propriété est unique en raison des possibilités limitées de connectivité causées par les terres humides. Enfin, la copropriété devra être établie et gérée conformément à la loi provinciale.*

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 Edgar LeBlanc requested clarification on the date of the public hearing. Staff Member Phil Robichaud confirmed that it would be held on January 21, 2025. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande des éclaircissements sur la date de l'audience publique. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme qu'elle aura lieu le 21 janvier 2025.*

Committee Member Edgar LeBlanc also noted that the gate code would be provided to the fire department and questioned whether the police would also need access to the code. Staff Member Phil Robichaud acknowledged this as a valid point and stated that he would follow up with the municipality on the matter. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, note également que le code de la barrière sera fourni au service d'incendie et se demande si la police devra également avoir accès à ce code. Phil Robichaud, membre du personnel, reconnaît que c'est une question valable et déclare qu'il effectuera un suivi avec la municipalité à ce sujet.*

Committee Member Edgar LeBlanc further inquired about any limits on drinking water. Staff Member Phil Robichaud explained that an abbreviated water study was a condition of approval to assess water consumption,

which would be reviewed by the Department of Environment. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, s'interroge davantage sur les limites concernant l'eau potable. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'une étude simplifiée de l'approvisionnement en eau est une condition d'approbation pour évaluer la consommation d'eau, qui sera examinée par le ministère de l'Environnement.*

Committee Member Kim Murphy asked why the minimum lot size is set at one acre. Staff Member Phil Robichaud clarified that this is considered best practice in areas without municipal services, ensuring sufficient space to accommodate an on-site well and septic system. / *Kim Murphy, membre du comité, demande pourquoi la taille minimale d'un lot est fixée à un acre. Phil Robichaud, membre du personnel, clarifie qu'il s'agit d'une meilleure pratique dans les zones sans services municipaux, afin de garantir un espace suffisant pour un puits sur place et un système septique.*

Committee Member Kim Murphy also questioned who would regulate the development. Staff Member Phil Robichaud explained that each property owner would hold a fractional share in the corporation, which would oversee the development. / *Kim Murphy, membre du comité, se demande également qui sera chargé de réguler l'aménagement. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que chaque propriétaire détiendra une part fractionnelle dans la copropriété, qui sera chargée de gérer l'aménagement.*

Committee Member Kim Murphy asked whether green spaces would be required. Staff Member Phil Robichaud confirmed that green spaces are not a requirement for this development. / *Kim Murphy, membre du comité, demande si des espaces verts seront requis. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme que les espaces verts ne sont pas requis pour cet aménagement.*

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

**Adopt By-law 38-26Z to rezone the properties with PID 70031620 and 70067962 to Integrated Development Zone to allow a bareland condominium with 11 single-family buildings and a shared common building including a fitness room. / Adopter l'arrêté 38-26Z visant à rezoner les propriétés avec les NIDS 70031620 et 70067962 en Zone d'Aménagement intégré pour permettre un condominium de terrain nu composé de 11 bâtiments unifamiliaux avec un bâtiment commun partagé comprenant une salle de conditionnement physique.**

**For the following reasons: / Pour les raisons suivantes :**

**The location of the project does not block connectivity and future development of the surrounding properties. / L'emplacement du projet ne bloque pas la connectivité et le développement futur des propriétés avoisinantes.**

**The uses permitted with the rezoning are similar to those already permitted in the existing zoning, with the exception of the community building with the fitness and recreation room and integrate well into the neighborhood. / Les usages permis avec le rezonage sont similaires à ceux déjà permis dans le zonage existant, à l'exception du bâtiment commun avec la salle de conditionnement et de récréation, et s'intègrent bien dans le voisinage.**

**With the conditions of By-law 38-26Z. / Avec les conditions de l'arrêté 38-26Z.**

**With the addition of the following condition: /Avec l'ajout de la condition suivant :**

**That a right of way be registered for PID 70411368 / Qu'un droit de passage soit enregistré sur le NID 70411368**

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

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

None/Aucune

**10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held on December 18, 2024, at 7:00 pm. /*La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 18 décembre 2024 à 19 h.*

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

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:29 pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 29.*

---

Linda Estabrooks – Chair/*présidente*