



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

April 23, 2025 at 7:00 pm • 23 avril 2025 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 |
| 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 |
| Stuart Taylor | Committee Member / membre du comité |
| Randy Trenholm | Committee Member/membre du comité |

Staff Present/Membres du personnel présents :

| | |
|---------------------|--|
| Caleb Babin | Planner/urbaniste |
| Lori Bickford | Planning Manager - Planner/gestionnaire de la planification - urbaniste |
| Jeff Boudreau | Manager of subdivision approvals / gestionnaire d'approbation des lotissements |
| Sophie Daigle | Development officer / agente d'aménagement |
| Guilhem Francez | Planner/urbaniste |
| Patrick Gaudet | Development Officer / agent d'aménagement |
| Michelle LeBlanc | Development officer / agente d'aménagement |
| Tracey McDonald | Development Officer / agent d'aménagement |
| Phil Robichaud | Planner/urbaniste |
| Marc-André Turcotte | Development officer / agent d'aménagement |
| Florent Vallade | Planner/urbaniste |
| Alyson Lang | Recorder/rapporteuse |
| Yolande Chiasson | Interpreter / interprète |

Regrets/Absences :

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Murielle Belliveau | Committee Member/membre du comité |
| Paul Poirier | Committee Member / membre du comité |

Public Present/Membres du public présents :

| | | |
|------------------|------------------|------------|
| Paul Belliveau | Michelle Henwood | Lisa Hoyle |
| Brenda Belliveau | Sylvie Daumesnil | Tony Hoyle |
| Tammy Niles | Serge Richard | |
| Julie LeBlanc | Thérèse Giroux | |

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 Members Murielle Belliveau and Paul Poirier were 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 et Paul Poirier, membres 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 Valmont Goguen and seconded by Committee Member Kim Murphy to adopt tonight's Agenda as presented. /*Il est proposé par Valmont Goguen, 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 March 26, 2025, meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 mars 2025.*

Committee Member Edgar LeBlanc proposed a revision to the March 26, 2025 Meeting Minutes. He referred to ITEM 8c. He suggested there was a discrepancy between "mini home" and "mobile home." He intended to say, "mobile home." /*Edgar LeBlanc, membre du comité, propose une révision du procès-verbal de la réunion du 26 mars 2025. Il fait référence au POINT 8c. Il suggère qu'il y a une confusion entre les termes « mini maison » et « maison mobile ». Il précise qu'il veut dire « maison mobile ».*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Stuart Taylor to adopt the Minutes of the March 26, 2025, meeting as amended. /*Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 mars 2025 tel que modifié.*

MOTION CARRIED AS AMENDED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE TELLE QUE MODIFIÉE

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) Lisa Hoyle (PID/NID 00850735) Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie - Variance to reduce the width of a remnant lot from 54m to 24m. / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot reliquat de 54 m à 24 m. (File/Dossier #25-0286) English/anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a variance to reduce the width of a remnant lot from 54 meters to 24 meters. The property in question is located in Saint-André, within the Town of Cap-Acadie, and is zoned Rural Residential and Resource Development. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande de la requérante pour une dérogation visant à réduire la largeur d'un lot restant de 54 mètres à 24 mètres. La propriété en question est située à Saint-André, dans la Ville de Cap-Acadie, et est située dans la zone résidentielle rurale et développement des ressources.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed reduction would decrease the lot's width by 30 meters. He noted that the flag-shaped portion of the lot is approximately 4 hectares in area, about 100 meters wide, and extends over 400 meters in depth. This size allows for the installation of both water and sanitary services. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et du plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la réduction proposée diminuerait la largeur du lot de 30 mètres. Il indique que la partie en drapeau du lot a une superficie d'environ 4 hectares, une largeur d'environ 100 mètres et une profondeur de plus de 400 mètres. Cette taille permet l'installation des services d'eau et d'égouts.*

Staff Member Jeff Boudreau further noted that sight distance is adequate and that the 24-meter access is sufficient for its intended use. He explained that the remnant lot remains suitable for residential development and confirmed that the proposal aligns with the intent of the Rural Plan, which aims to ensure that each lot provides enough space for services and is situated in an area with appropriate infrastructure. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, ajoute que la distance de visibilité est adéquate et l'accès de 24 mètres est suffisant pour l'usage prévu. Il explique que le lot restant demeure approprié pour l'aménagement résidentiel et confirme que la proposition est conforme à l'intention du Plan rural, qui vise à garantir que chaque lot offre suffisamment d'espace pour les services et est situé dans une zone dotée des infrastructures appropriées.*

Staff Member Jeff Boudreau explained that public utilities were consulted, and no concerns were raised. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que les services publics ont été consultés et qu'aucune préoccupation n'a été soulevée.*

A public notice was sent to neighboring landowners within a 100-meter radius of the property on April 9, 2025. No inquiries were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers dans un rayon de 100 mètres de la propriété le 9 avril 2025. Aucune question n'a été reçue.*

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 present. There were no comments. / *La présidente, Linda Estabrooks demande si la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est présente. Il n'y avait 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. 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 Valmont Goguen and seconded by Committee Member Teri McMackin that The request for a variance by Lisa Hoyle to reduce the minimum width of the remnant lot from 54 meters to 24 meters on the tentative subdivision plan of Lisa Marie Hoyle by Daigle Surveys be APPROVED because the request respects the general intent of the Rural Plan, is reasonable, and is desirable for the development of the property, and subject to the following condition: / Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Lisa Hoyle visant à réduire la largeur minimale du lot restant de 54 mètres à 24 mètres sur le plan de lotissement provisoire de Lisa Marie Hoyle par Daigle Surveys soit APPROUVÉE, car la demande respecte l'intention générale du Plan rural, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété est sous réserve de la condition suivante :

That the portion of the lot having a width of less than 54 meters shall be identified as a "no build zone". / Que la portion du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifiée comme étant une « zone de non -construction ».

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Tina Lynch (PID/ NID 25101783, 25119835) Rural Community of Maple Hills/Communauté rurale Maple Hills – Variance to reduce the width of a remnant lot from 54m to 24m. / Dérogation pour réduire la largeur d'un lot reliquat de 54 m à 24 m. (File/Dossier #25-0413) English/anglais

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a variance to reduce the width of the remnant lot from 54 meters to 24 meters. The property currently has no designated zoning. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande de dérogation de la requérante visant à réduire la largeur du lot restant de 54 mètres à 24 mètres. La propriété n'a actuellement aucun zonage désigné.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that there are wetlands identified on the property, and it is possible that there are more unidentified wetlands. / *Jeff Boudreau, 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 indique qu'il y a des terres humides identifiées sur la propriété et qu'il est possible qu'il y en ait d'autres non identifiés.*

Staff Member Jeff Boudreau explained that the proposed variance would reduce the lot width by nearly 30 meters. The flag-shaped portion of the lot is approximately 30 hectares in area, with a width of 420 meters and a depth exceeding 800 meters. The size of the lot can accommodate water and sanitary services, main uses, and access. He noted that sight distance is adequate and that the proposed 24-meter access is sufficient to support future development. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la dérogation proposée réduirait la largeur du lot de près de 30 mètres. La partie en drapeau du lot a une superficie d'environ 30 hectares, une largeur de 420 mètres et une profondeur dépassant 800 mètres. La taille du lot permet l'installation des services d'eau et d'égouts, les usages principaux et l'accès. Il indique que la distance de visibilité est adéquate et que l'accès proposé de 24 mètres est suffisant pour soutenir l'aménagement futur.*

Staff Member Jeff Boudreau also emphasized that minimum lot dimensions are intended to ensure the land is suitable for its intended use and to preserve the potential for future subdivision of the property. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, souligne également que les dimensions minimales du lot sont prévues pour garantir que le terrain convient à son usage prévu et pour préserver la possibilité de lotissement futur de la propriété.*

Staff Member Jeff Boudreau stated that public utilities had been consulted regarding the request, and no concerns were raised. The Department of Environment requested site photographs related to a mapped wetland located across the road; however, no formal comments were received. This matter pertains to the subdivision process and does not affect the variance request under consideration. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, énonce que les services publics ont été consultés concernant la demande et qu'aucune préoccupation n'a été soulevée. Le ministère de l'Environnement a demandé des photos du site en lien avec une terre humide cartographiée de l'autre côté du chemin; cependant, aucun commentaire formel n'a été reçu. Cette question est liée au processus de lotissement et n'affecte pas la demande de dérogation à l'étude.*

A public notice was sent to neighboring landowners within a 100-meter radius of the property on April 9, 2025. Two phone calls were received seeking clarification on the variance process, but no specific objections were raised. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres de la propriété le 9 avril 2025. Deux appels ont été reçus demandant des éclaircissements sur le processus de dérogation, mais aucune objection particulière n'a été soulevée.*

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 la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est absente.*

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. 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 Kim Murphy that the request for a variance by Tina Lynch to reduce the minimum width of the remnant lot from 54 meters to 24 meters on the tentative subdivision plan of Lynch Subdivision by 3 Points Surveys be APPROVED because the request respects the general intent of the Regulation, is reasonable, and is desirable for the development of the property, and subject to the following conditions: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Tina Lynch visant à réduire la largeur minimale du lot restant de 54 mètres à 24 mètres sur le plan de lotissement provisoire Lynch Subdivision par 3 Points Surveys soit APPROUVÉE, car la demande respecte l'intention générale du Règlement, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et sous réserve des conditions suivantes :*

- That the portion of the lot having a width of less than 54 meters shall be identified as a "no build zone". / *Que la portion du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifiée comme étant une « zone de non-construction ».*

- Any wetland or watercourse identified on the property be shown on the final subdivision plan. / *Que toute terre humide ou tout cours d'eau identifié sur la propriété soit montré sur le plan de lotissement final.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Samantha Lee Weir, (PID/NID 00641241) Town of Salisbury/Ville de Salisbury – Variance to reduce the width of a remnant lot from 54m to 24m / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot restant de 54 m à 24 m (File/Dossier # 25-0258) English / anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a variance to reduce the width of a remnant lot from 54 meters to 24 meters. The property is zoned Rural Area (RA) and Infill Overlay (IF). The lot in question is a flag lot. Lot 25-1, which measures 2.02 hectares, is intended for residential use. The remnant lot will have 24 meters of frontage on Middlesex Road and widens toward the rear. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande de la requérante pour une dérogation visant à réduire la largeur d'un lot restant de 54 mètres à 24 mètres. La propriété est située dans la zone rurale (RA) et la zone de terres intercalaires (TI). Le lot en question est sous forme de drapeau. Le Lot 25-1, qui mesure 2,02 hectares, est destiné à des fins résidentielles. Le lot restant aura 24 mètres de façade le long du chemin Middlesex et s'élargit vers l'arrière.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that a relatively large area of tree removal has occurred, covering most of Lot 25-1. While a remnant lot could be created through subdivision, the applicant wishes instead to create a larger residential lot while retaining an access point to the rear of the property. He explained that the proposed lot is consistent in size with recently created rural lots in the vicinity, referencing PID 05113741 (created in 2018) and PID 05110945 (created in 2016). / *Patrick Gaudet, 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 indique qu'une superficie relativement grande de déboisement a eu lieu, couvrant la majorité du Lot 25-1. Bien qu'un lot restant puisse être créé par lotissement, la requérante préfère créer un lot résidentiel plus grand, tout en conservant un point d'accès à l'arrière de la propriété. Il explique que la taille du lot proposé est cohérente avec celle des lots ruraux récemment créés dans les environs, en faisant référence au NID 05113741 (créé en 2018) et au NID 05110945 (créé en 2016).*

Staff Member Patrick Gaudet further explained that the flagpole portion of the lot opens into a much larger area at the rear, which would be the developable portion of the remnant, totaling approximately 33 hectares. This area can accommodate both a well and a septic system. He noted the presence of a wetland and watercourse in the southern portion of the property. The subdivision plan was circulated to the Wetland and Watercourse Alteration (WAWA) Branch, which raised no concerns. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, ajoute que la partie en drapeau du lot s'ouvre sur une superficie beaucoup plus grande à l'arrière, constituerait la partie aménageable du lot restant, totalisant environ 33 hectares. Cette superficie peut accueillir un puits et un système septique. Il mentionne également la présence d'une*

terre humide et d'un cours d'eau dans la partie sud de la propriété. Le plan de lotissement a été transmis à la division de modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH), qui n'a soulevé aucune préoccupation.

Staff Member Patrick Gaudet stated that sight distances were reviewed and provided by the surveyor. They were deemed adequate according to the New Brunswick Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets for both the proposed Lot 25-1 and the access to the remnant. The narrow strip portion of the remnant lot meets the minimum width requirements for a public road right-of-way, thereby preserving the potential for a future roadway extension. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, énonce que les distances de visibilité ont été examinées et fournies par l'arpenteur. Elles ont été jugées adéquates selon les Normes de construction des chemins et rues de lotissement du Nouveau-Brunswick pour le lot 25-1 proposé et l'accès au lot restant. La partie étroite du lot restant respecte les exigences minimales de largeur pour un droit de passage public, préservant ainsi la possibilité d'un prolongement futur du chemin.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the request was discussed amongst SERSC planning and development staff. The Department of Environment and Local Government was also consulted and provided a letter. They indicated that a 30-meter buffer zone applies to the proposed remnant of PID 00641241. Any future development within that buffer will require a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) permit. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que la demande a été discutée parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a également été consulté et a fourni une lettre. Il a indiqué qu'une zone tampon de 30 mètres s'applique au lot restant du NID 00641241 proposé. Tout aménagement futur à l'intérieur de cette zone tampon nécessitera un permis de modification de cours d'eau et de terres humides (MCETH).*

A public notice was sent to neighboring landowners within a 100-meter radius of the property on April 9, 2025. No inquiries or objections were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers fonciers dans un rayon de 100 mètres de la propriété le 9 avril 2025. Aucune préoccupation ni objection n'a été reçue.*

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

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.*

Chair Linda Estabrooks inquired whether it would become standard policy to require that wetlands be shown on subdivision plans. Staff Member Jeff Boudreau responded that he included this as a condition in Item 6b due to specific concerns, and the fact that delineation had not yet been completed to accurately reflect the presence of potential wetlands and watercourses in the area. He added that this condition would still be required by the Department of Environment regardless. / *La présidente Linda Estabrooks demande s'il devient une politique courante d'exiger que les terres humides soient indiquées sur les plans de lotissement. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond qu'il a inclus cette exigence comme condition pour le Point 6 b en raison de préoccupations particulières et du fait qu'aucune délimitation n'a encore été réalisée pour refléter de manière précise la présence potentielle de terres humides et de cours d'eau dans les environs. Il ajoute que cette condition serait de toute façon requise par le ministère de l'Environnement.*

Chair Linda Estabrooks then asked whether the applicant had been informed. Staff Member Patrick Gaudet confirmed that they had. Upon receipt of the email from the Department of Environment, it was promptly forwarded to the applicant. / *La présidente Linda Estabrooks demande ensuite si le requérant a été informé. Patrick Gaudet, membre du personnel, confirme que le requérant a bien été informé. Dès la réception du courriel du ministère de l'Environnement, celui-ci a été transmis immédiatement au requérant.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the request for a variance by Samantha Lee Weir to reduce the required width of remnant PID 00641241 on the Tentative Subdivision Plan Weir Subdivision with Job Number 17134 by Daigle Surveys Ltd. from 54 meters to 24 meters on the property located on Middlesex Road and known currently as PID 00642141 be APPROVED because the requested variance is reasonable, desirable for the development of the property, and respects the general intent of the Rural Plan, subject to the following condition: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que la demande de dérogation par Samantha Lee Weir afin de réduire la largeur requise du NID restant 00641241 sur le plan de lotissement provisoire Weir Subdivision avec le numéro de dossier 17134 de Daigle Surveys Ltd. de 54 mètres à 24 mètres situés sur la route Gayton et connue actuellement sous le NID 00641241 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, sous réserve de la condition suivante :*

-The portion of the lot having a width of less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / *La partie du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifié une « zone de non -construction ».*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Mike Vautour, (PID/NID 70673546) Town of Shediac / Ville de Shediac – Ruling of Compatibility application to determine whether a dog grooming use is similar to and/or compatible to a retail use in the General Commercial (C1) Zone / *Demande de décision de compatibilité pour Déterminer si un toilettage des chiens est similaire et/ou compatible à un usage de vente au détail dans la zone Commerciale générale (C1).* (File/Dossier # 25-0380) English / anglais

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a ruling of compatibility to determine whether a dog grooming use is similar and/or compatible with a retail use. The property is located in Shediac Cape, within the new municipal boundaries of Shediac; however, the Beaubassin West Rural Plan still applies. The property was rezoned to General Commercial (C1) in 2021 to allow for a broad range of commercial uses. As part of the rezoning, conditions were imposed to limit the permitted uses on the property. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une détermination de compatibilité afin de déterminer si un usage de toilettage pour chiens est semblable et/ou compatible à un usage de vente au détail. La propriété est située à Shediac Cape, dans les nouvelles limites municipales de Shediac ; cependant, le Plan rural de Beaubassin Ouest s'applique toujours. La propriété a été rezonée en 2021 en commercial général (C1) afin de permettre une diversité d'usages commerciaux. Dans le cadre du rezonage, des conditions ont été imposées pour limiter les usages permis sur la propriété.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property is located on a one-kilometre-long cul-de-sac. The applicant proposes to use a portion of an existing building on the property as a dog grooming facility, which will also include a retail component. The applicant submitted an operational proposal, which was read into the record by Staff Member Patrick Gaudet. The facility will employ five staff members, including certified groomers and support personnel. Clients will be able to drop off their pets, with a maximum of seven animals allowed on the premises at any given time. The facility is intended to serve small- to medium-sized dogs. Services offered include bathing, grooming, nail trimming, and ear cleaning. The facility will be open at regular hours from Monday to Sunday. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et de photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété est située sur un cul-de-sac d'un kilomètre de long. Le requérant propose d'utiliser une partie du bâtiment existant sur la propriété comme installation de toilettage pour chiens, qui inclura également un volet de vente au détail. Le requérant a soumis une proposition opérationnelle, qui a été lue dans le dossier par Patrick Gaudet, membre du personnel. L'installation emploiera cinq personnes, y compris des toiletteurs certifiés et du personnel de soutien. Les clients pourront déposer leurs animaux, avec un maximum de sept animaux permis sur les lieux en tout temps. L'installation est prévue pour desservir des chiens de petite à moyenne taille. Les services offerts incluent les bains, le toilettage, la coupe des ongles et le nettoyage des oreilles. L'installation sera ouverte selon des heures régulières, du lundi au dimanche.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that "dog grooming" is not a defined use in the Rural Plan. It was considered whether the proposed use could be classified as similar to a dog kennel. While dog kennels are permitted in the Rural Area zone, they are more likely to generate land use conflicts with adjacent properties compared to grooming-focused services. It was noted that zoning by-laws cannot anticipate every possible use. Therefore, the Community

Planning Act provides a mechanism for the Committee to determine whether an unlisted use is similar to and compatible with a listed one. As retail is a permitted use, staff is recommending that a ruling of compatibility be made, rather than proceeding with a full rezoning amendment. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que le « toilettage pour chiens » n'est pas un usage défini dans le cadre du Plan rural. Il a été envisagé si l'usage proposé pouvait être classé comme semblable à un chenil. Bien que les chenils soient permis dans la zone rurale, ils sont plus susceptibles de créer des conflits d'usage avec les propriétés adjacentes comparativement aux services axés sur le toilettage pour chiens. Il est souligné que les arrêtés de zonage ne peuvent pas anticiper tous les usages possibles. Par conséquent, la Loi sur l'urbanisme offre un mécanisme permettant au comité de déterminer si un usage non répertorié est semblable et compatible à un usage répertorié. Étant donné qu'un usage de vente au détail est permis, le personnel recommande qu'une détermination de compatibilité soit faite, plutôt que de procéder à une modification complète du zonage.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the request was discussed amongst SERSC planning and development staff. The Town of Shediac was consulted for comments. There were no concerns raised. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que la demande a été discutée parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. La ville de Shediac a été consultée pour des commentaires, et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

A public notice was sent to neighboring landowners within a 100-meter radius of the property on April 9, 2025. No inquiries were received. / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétaires immobiliers dans un rayon de 100 mètres de la propriété le 9 avril 2025. Aucune enquête n'a été reçue.*

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 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. 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 Teri McMackin asked whether the proposed use could be considered similar to a veterinary practice or a hair salon, and whether these types of services are considered retail. Staff Member Patrick Gaudet responded that they might fall under the category of personal services but would need to verify this to be certain. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si l'usage proposé peut être considéré comme semblable à une clinique vétérinaire ou à un salon de coiffure et si ces types de services sont considérés comme la vente au détail. Patrick Gaudet, membre du personnel, répond que ces services peuvent relever de la catégorie des services personnels, mais qu'il devrait le vérifier pour en être certain.*

It was moved by Committee Member Teri McMackin and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee that the ruling of compatibility request from Mike Vautour located at 107 Old Mill Road in the Town of Shediac and known as PID 70673546, to determine whether a dog grooming facility is sufficiently similar and compatible to a retail use be APPROVED, subject to the following condition: / Il est proposé par Teri McMackin membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que Comité de révision de la planification de Sud-Est que la demande de décision de compatibilité de Mike Vautour, située au 107, chemin Old Mill dans la Ville de Shediac et connue sous le NID 70673546, afin de déterminer si une installation de toilettage pour chiens est suffisamment semblable et compatible à un usage de vente au détail, soit APPROUVÉE, sous réserve de la condition suivante :

- 1. No dogs are kept, boarded, or bred as a commercial service / Aucun chien n'est gardé, mis en pension ou élevé à des fins commerciales.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- e) Barbara Beal, Katherine Beal & Luke Cabral (PID/NID 70491626 & 70491618) Town of Tantramar/Ville de Tantramar - Variance request to reduce the width of Lot 25-2 from 54m to 45.775m and to reduce the width of Lot 25-3 from 54m to 20 meters in order to accommodate a flag lot. / *Demande de dérogation visant à réduire la largeur du lot 25-2 de 54 mètres à 45,775 mètres et de réduire la largeur du Lot 25-3 de 54 mètres à 20 mètres afin de permettre un lot en drapeau (File/Dossier # 25-0259) English/anglais*

Staff Member Tracey McDonald presented the applicants' request for a variance to reduce the width of Lot 25-2 from 54 meters to 45.775 meters, and the width of Lot 25-3 from 54 meters to 20 meters, to accommodate the creation of a flag lot. The property is zoned Rural Residential. / Tracey McDonald, membre du personnel, présente la demande des requérants pour une dérogation visant à réduire la largeur du lot 25-2 de 54 mètres à 45,775 mètres, et la largeur du lot 25-3 de 54 mètres à 20 mètres, afin d'accommoder la création d'un lot en forme de drapeau. La propriété est située dans la zone résidentielle rurale.

Staff Member Tracey McDonald demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She examined Lots 25-1, 25-2, and 25-3, all of which contain a house, well, and septic system. She explained that the issue arose due to driveways being placed on abutting properties. Lot 25-1 has a width of 80.7 meters, a depth of 51 meters, and an area of 4.074 square meters. However, its paved driveway is located on the neighboring property. Lot 25-2 has a width of 45.775 meters, a depth of 151 meters, and an area of 8.102 square meters. This lot includes a paved driveway with a private right-of-way shared with 85 Main Street, known as PID 70166343. Lot 25-3 has a width of 20 meters, a depth of 151 meters, and an area of 1.1 hectares. The paved driveway for this lot is located along the property line of the adjacent lot. / *Tracey McDonald, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site et le plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle examine les lots 25-1, 25-2 et 25-3, qui contiennent tous une maison, un puits et un système septique. Elle explique que le problème est survenu lorsque les entrées de cour ont été placées sur des propriétés adjacentes. Le lot 25-1 a une largeur de 80,7 mètres, une profondeur de 51 mètres et une superficie de 4 074 mètres carrés. Cependant, son entrée de cour asphaltée est située sur la propriété voisine. Le lot 25-2 a une largeur de 45,775 mètres, une profondeur de 151 mètres et une superficie de 8 102 mètres carrés. Ce lot comprend une entrée de cour asphaltée avec un droit de passage privé partagé avec le 85, rue Main, connu sous le NID 70166343. Le lot 25-3 a une largeur de 20 mètres, une profondeur de 151 mètres et une superficie de 1,1 hectare. L'entrée de cour asphaltée pour ce lot est située le long de la limite de propriété du lot adjacent.*

Staff Member Tracey McDonald noted that the request was discussed among SERSC planning and development staff. The Town of Tantramar's engineer, and the Engineering and Public Works Department were consulted and raised no objections to the proposed subdivision. The sight distance for the driveways was deemed acceptable. There is no municipal infrastructure on these properties. / *Tracey McDonald, membre du personnel, indique que la demande a été discutée parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. L'ingénieur de la Ville de Tantramar et le service des travaux publics ont été consultés et n'ont soulevé aucune objection au lotissement proposé. La distance de visibilité pour les entrées de cour a été jugée acceptable. Il n'y a aucune infrastructure municipale sur ces propriétés. A public notice was sent to neighboring landowners within a 60-meter radius of the property on April 9, 2025. Two phone calls were received seeking clarification, but no objections were raised. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété en question le 9 avril 2025. Deux appels ont été reçus pour demander des éclaircissements, mais aucune objection n'a été soulevée.**

Staff Member Tracey McDonald explained that staff considers the requested variances for Lots 25-2 and 25-3 to be reasonable. Both lots are already developed for residential use and are equipped with independent well and septic systems, which will not be affected by the reduction in lot width. No additional residential development is proposed. The applicants are simply seeking to ensure that access and private services are fully contained within each individual lot. The variance would formalize the existing situation while preserving the character and quality of life of the rural residential neighborhood. Given that the reconfiguration of property lines will not significantly alter the current conditions, staff believes the request is consistent with the intent of the Municipal Plan and Zoning By-Law. / *Tracey McDonald, membre du personnel, explique que le personnel considère que les dérogations demandées pour les lots 25-2 et 25-3 sont raisonnables. Les deux lots sont déjà aménagés à des fins résidentielles et sont équipés de puits et de systèmes septiques privés, qui ne seront pas affectés par la réduction de la largeur des lots. Aucun aménagement résidentiel supplémentaire n'est proposé. Les requérants cherchent simplement à s'assurer que les accès et les services privés sont entièrement contenus dans chaque lot individuel. La dérogation permettrait de formaliser la situation existante tout en préservant le caractère et la qualité de vie du quartier résidentiel rural. Étant donné que la*

reconfiguration des limites des propriétés ne modifiera pas de manière significative les conditions actuelles, le personnel est d'avis que la demande est conforme à l'intention du Plan municipal et de l'Arrêté de zonage.
Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Tracey McDonald read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Tracey McDonald, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chair Linda Estabrooks asked if the applicants were present and wished to comment on the application. The applicants were absent. / *La présidente, Linda Estabrooks demande si les requérants sont présents et souhaitent faire un commentaire sur la demande. Les requérants sont absents.*

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. 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.*

Variance 1/Dérogation 1

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the variance request of Barbara Beal, Gordon Beal, Katharine Beal & Luke Cabral to reduce the required minimum width of a lot from 54 meters to 45.775 meters for Lot 25-2, located on Pond Shore Road, Tantramar, known as PID 70491618, be APPROVED as the request is considered reasonable and desirable for the development of the property as it seeks to ensure that the access and private services for the lot are contained within the individual lot. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que la demande de dérogation présentée par Barbara Beal, Gordon Beal, Katharine Beal et Luke Cabral, visant à réduire la largeur minimale exigée d'un lot de 54 mètres à 45,775 mètres pour le Lot 25-2, situé sur le chemin Pond Shore, à Tantramar et identifié par le NID 70491618, soit APPROUVÉE, car la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, dans la mesure où elle vise à faire en sorte que l'accès et les services privés soient entièrement situés à l'intérieur du lot concerné.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Variance 2/Dérogation 2

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the variance request of Barbara Beal, Gordon Beal, Katharine Beal & Luke Cabral to reduce the required minimum width of a lot from 54 meters to 20 meters for Lot 25-3, located on Pond Shore Road, Tantramar, known as PID 70491626, be APPROVED as the request is considered reasonable and desirable for the development of the property as it seeks to ensure that the access and private services for the lot are contained within the individual lot. / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que la demande de dérogation présentée par Barbara Beal, Gordon Beal, Katharine Beal et Luke Cabral, visant à réduire la largeur minimale exigée d'un lot de 54 mètres à 20 mètres pour le Lot 25-3, situé sur le chemin Pond Shore, à Tantramar et identifié par le NID 70491626, soit APPROUVÉE, car la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, dans la mesure où elle vise à faire en sorte que l'accès et les services privés soient entièrement situés à l'intérieur du lot concerné.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- f) Brenda Belliveau (PID/NID 00956409) Village of Memramcook/Village de Memramcook – Variance to reduce required setback from 75m to 38m for an animal shelter (existing building) related to hobby farming/ *Dérogation pour réduire la marge de recul requise de 75 m à 38 m pour un abri d'animaux (bâtiment existant) lié à une activité agricole artisanale.* (File/Dossier #25-0331) English/anglais

Staff Member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a variance to reduce the required setback for an animal shelter related to hobby farming from 75 meters to 38 meters. The property is zoned Rural Residential. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande de la requérante pour une dérogation visant à réduire la*

marge de retrait requise pour un abri d'animaux lié à une ferme d'agrément, de 75 mètres à 38 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle rurale.

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view, site photos and the proposed site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, les photos du site et le plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables.*

Staff Member Jeff Boudreau explained that the variance would reduce the required setback by 37 meters. The accessory building in question has existed since 1998 and is situated as far as possible from neighbouring properties. He clarified that no condition is being recommended to prohibit additions or new buildings for housing animals. He added that the presence of animals contributes to the rural character of the area and aligns with Council's objectives for developing an agro-tourism corridor. However, to minimize the potential impact on nearby residential uses, a condition will be added to limit the hobby farming use to the existing building only, and to prevent expansion of the agricultural activity. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la dérogation réduirait la marge de retrait requise de 37 mètres. Le bâtiment accessoire en question existe depuis 1998 et est situé aussi loin que possible des propriétés voisines. Il précise qu'aucune condition n'est recommandée pour interdire les ajouts ou la construction de nouveaux bâtiments pour l'abri des animaux. Il ajoute que la présence des animaux contribue au caractère rural de l'endroit et s'aligne avec les objectifs du conseil pour le développement d'un corridor d'agrotourisme. Cependant, afin de minimiser l'impact potentiel sur les usages résidentiels à proximité, une condition sera ajoutée pour limiter l'usage de la ferme d'agrément au bâtiment existant uniquement et pour prévenir l'expansion de l'activité agricole.*

Staff Member Jeff Boudreau noted that the request was discussed internally amongst SERSC planning and development staff. The Village of Memramcook was also consulted and submitted no objections. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique que la demande a été discutée parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le village de Memramcook a également été consulté et n'a soumis aucune objection.*

A public notice was distributed on April 9, 2025, to neighboring landowners within a 100-meter radius of the property. One phone call and three letters were received in response. Staff Member Jeff Boudreau read all three letters into the record. / *Un avis public a été distribué le 9 avril aux propriétaires immobiliers dans un rayon de 100 mètres de la propriété. Un appel et trois lettres ont été reçus en réponse. Jeff Boudreau, membre du personnel, lit toutes les trois lettres à voix haute afin de l'inscrire dans le dossier.*

The first letter, dated April 21, 2025, was from Karyn Richard. She expressed full support for the farm and stated she had no issues with the presence of animals or the buildings on the property. She emphasized the applicant's care for their animals and expressed concern that losing the ability to continue their activities might lead them to leave the community, which she believes would be a loss. / *La première lettre, datée du 21 avril 2025, provenait de Karyn Richard. Elle exprime son appui total à la ferme et indique qu'elle n'a aucune préoccupation concernant la présence des animaux ou les bâtiments sur la propriété. Elle souligne les soins que la requérante apporte à ses animaux et exprime sa préoccupation que la perte de la possibilité de continuer ses activités pourrait les pousser à quitter la communauté, ce qui, selon elle, serait une perte.*

Staff Member Jeff Boudreau read the second letter out loud. The second letter, dated April 14, 2025, was from Pat and Michelle Henwood, who opposed the requested reduction in setback. They noted that their well is located approximately 12 meters from the fence line and expressed concern about potential contamination of their water supply. They also questioned whether the applicant has obtained all necessary permits for the animals currently on-site. Additional concerns included noise from the animals, odours from feces and fermented hay, and negative impacts on their quality of life and property enjoyment. Photos were provided to demonstrate the existing situation. The first photo shows the well-head and its proximity to the fence and animal shelter. The second photo shows animal feces, which they claim grows significantly in the spring and summer. The third and fourth photos show birds on their property and back deck. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, lit la deuxième lettre à voix haute. La deuxième lettre, datée du 14 avril 2025, provenait de Pat et Michelle Henwood, qui se sont opposés à la demande de réduction de la marge de retrait. Ils ont indiqué que leur puits est situé à environ 12 mètres de la ligne de clôture et ont exprimé une préoccupation concernant la contamination potentielle de leur approvisionnement en eau. Ils ont également questionné si la requérante a obtenu tous les permis nécessaires pour les animaux actuellement sur le site. Leurs préoccupations supplémentaires incluent le bruit produit par les animaux, les odeurs des fèces et du foin fermenté, ainsi que les effets négatifs sur leur qualité de vie et leur jouissance de la propriété. Des photos ont été fournies pour illustrer la situation existante. La première photo montre la tête de puits et sa proximité avec la clôture et l'abri pour animaux. La deuxième photo montre les fèces des animaux, qu'ils affirment augmenter*

considérablement au printemps et en été. Les troisième et quatrième photos montrent des oiseaux sur leur propriété et leur terrasse arrière.

Staff Member Jeff Boudreau read the third letter out loud. The third letter, dated April 22, 2025, was from Isabelle Richard, who has lived in her home since 2021. She chose the property for its tranquility, forested surroundings, and spacious land. While she reported minimal disturbance from the current farm operation, she expressed concern about its future development. She visited the farm during the summer of 2024 when it began offering public visits for a small fee and noted that the animals appeared healthy and well-kept. She stated that noise from the animals is only perceptible when outside or with the windows open, and that odours are occasional. Her main concerns related to potential expansion and increased traffic, particularly due to motorists speeding along the road, which could endanger public safety. She also referenced a potential rezoning; however, Staff Member Jeff Boudreau clarified that no rezoning is being proposed, as the current zoning permits hobby farming. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, lit la troisième lettre à voix haute. La troisième lettre, datée du 22 avril 2025, provenait d'Isabelle Richard, qui habite dans sa maison depuis 2021. Elle a choisi sa propriété pour sa tranquillité, ses environs boisés et ses vastes terrains. Bien qu'elle indique une perturbation minime de l'exploitation actuelle, elle exprime une préoccupation concernant son développement futur. Elle a visité la ferme durant l'été 2024, lorsque celle-ci a commencé à offrir des visites au public pour une petite somme d'entrée, et a constaté que les animaux semblaient en bonne santé et bien entretenus. Elle précise que le bruit des animaux n'est perceptible que lorsqu'elle est à l'extérieur ou lorsque les fenêtres sont ouvertes, et que les odeurs sont occasionnelles. Ses principales préoccupations concernent l'expansion potentielle et l'augmentation du trafic, en particulier les conducteurs qui dépassent la limite de vitesse sur la route, ce qui pourrait mettre la sécurité publique en danger. Elle fait également allusion à un possible rezonage ; cependant, Jeff Boudreau, membre du personnel, a clarifié qu'aucun rezonage n'est proposé, car le zonage actuel permet une ferme d'agrément.*

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 present. / *La présidente, Linda Estabrooks demande si la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est présente.*

The applicant, Brenda Belliveau, explained that she obtained a permit for the accessory building in 1998. She clarified that the building has never been used for pet grooming but rather has served as an animal shelter for animals such as dogs and chickens. In response to concerns raised in one of the letters, she addressed the mention of birds, clarifying that they are African Guinea Fowl. She noted that each bird can consume up to 1,000 ticks per day, which is beneficial given the significant tick problem in the area. Ticks are known carriers of Lyme disease. She added that the birds have since been confined and are no longer roaming freely. Regarding concerns about animal feces, the applicant explained that someone regularly collects the manure using a tractor and spreads it in the fields, where it is used to fertilize gardens. She noted that alpaca manure, in particular, is considered one of the safest types in terms of potential contamination. / *Brenda Belliveau, la requérante, explique qu'elle a obtenu un permis pour le bâtiment accessoire en 1998. Elle précise que le bâtiment n'a jamais été utilisé pour le toilettage des animaux, mais a plutôt servi d'abri pour des animaux comme des chiens et des poules. En réponse aux préoccupations soulevées dans l'une des lettres, elle aborde la mention des oiseaux, en précisant qu'il s'agit de pintades africaines. Elle indique que chaque oiseau peut consommer jusqu'à 1 000 tiques par jour, ce qui est avantageux compte tenu du problème important de tiques dans la région. Les tiques sont connues comme porteuses de la maladie de Lyme. Elle ajoute que les oiseaux sont maintenant confinés et ne se déplacent plus librement. Concernant les préoccupations liées aux fèces des animaux, la requérante explique qu'une personne les collecte régulièrement à l'aide d'un tracteur et les répand dans les champs, où elles sont utilisées pour fertiliser les jardins. Elle précise que les fèces des alpagas, en particulier, sont considérées comme l'un des types les plus sûrs en matière de contamination potentielle.*

The applicant, Brenda Belliveau, further noted that when she received the permit in 1998, there was no mention of a setback or distance requirement. She emphasized that she is doing her best to ensure the operation is as safe as possible. One of her primary goals is to rescue animals from slaughterhouses and to find them safe, caring homes. / *Brenda Belliveau, la requérante, ajoute que lorsqu'elle a reçu le permis en 1998, il n'y avait aucune mention d'une marge de retrait ou d'une exigence de distance. Elle souligne qu'elle fait de son mieux pour s'assurer que les activités sont aussi sécuritaires que possible. L'un de ses objectifs principaux est de sauver les animaux des abattoirs et de leur trouver des foyers sécuritaires et attentionnés.*

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, Michelle Henwood, stated that she purchased the property adjacent to the hobby farm in 2019. At the time, to her knowledge, there were no animals present on the property, although there may have been birds. She noted that the number of animals has since increased significantly, now reaching into the mid-twenties. She expressed concern that the noise from the animals has become progressively worse, especially from the birds, with peacocks being particularly loud. Her family is no longer able to sleep with their windows open due to the noise. / *Michelle Henwood, membre du public, indique qu'elle a acheté la propriété adjacente à la ferme en 2019. À sa connaissance, à ce moment-là, il n'y avait aucun animal sur la propriété, sauf peut-être des oiseaux. Elle précise que le nombre d'animaux a depuis augmenté de manière significative, atteignant maintenant la mi-vingtaine. Elle exprime une préoccupation que le bruit des animaux est devenu de plus en plus intense, particulièrement celui des oiseaux, les paons étant particulièrement bruyants. Sa famille n'est plus capable de dormir avec les fenêtres ouvertes en raison du bruit.*

Member of the public, Michelle Henwood, added that she works from home, and the animal sounds have become increasingly disruptive during her professional meetings. She also expressed concern about the odour coming from the animal feces. Her primary concern is the proximity of her well, located approximately 12 feet from the fence, where animals regularly defecate. While she acknowledged that the feces are eventually collected, she emphasized that this does not fully eliminate the issue or its impact on her property. / *Michelle Henwood, membre du public, ajoute qu'elle travaille de la maison et que les bruits des animaux deviennent de plus en plus perturbateurs lors de ses réunions professionnelles. Elle exprime également des préoccupations concernant les odeurs provenant des fèces des animaux. Sa principale préoccupation est la proximité de son puits, situé à environ 12 pieds de la clôture, où les animaux défèquent régulièrement. Bien qu'elle sache que les fèces finissent par être ramassées, elle souligne que cela n'élimine pas complètement le problème ni son impact sur sa propriété.*

The applicant, Brenda Belliveau, responded to the comments and concerns raised. Regarding the odour from hay, she explained that a farmer had previously sold her the wrong type of hay (specifically fermented hay) which was never purchased again. She reiterated that animal feces are regularly picked up and removed from the property, and she does not believe there are ongoing issues related to sanitation. / *Brenda Belliveau, la requérante, répond aux commentaires et préoccupations soulevés. Concernant les odeurs provenant du foin, elle explique qu'un fermier lui a auparavant vendu le mauvais type de foin (particulièrement du foin fermenté) qui n'a jamais été acheté de nouveau. Elle réitère que les fèces des animaux sont ramassées régulièrement et enlevées de la propriété, et elle ne croit pas qu'il y ait des problèmes continus liés à l'hygiène.*

The applicant, Brenda Belliveau, addressed concerns about the birds, stating that they have now been secured and will no longer wander onto neighbouring properties. The applicant acknowledged that, as a farm, some level of animal noise is to be expected. She compared it to the sounds made by wild birds such as crows and blue jays, emphasizing that the noise is not constant. While mating season may result in elevated noise levels, the birds are kept in the barn during that period to help mitigate the impact. / *La requérante, Brenda Belliveau, aborde les préoccupations concernant les oiseaux. Elle précise qu'ils sont maintenant sécurisés et ne se déplaceront plus sur les propriétés voisines. La requérante reconnaît que, en tant que ferme, un certain niveau de bruit animal est à prévoir. Elle le compare aux bruits faits par des oiseaux sauvages comme les corneilles et les geais bleus, en soulignant que le bruit n'est pas constant. Bien que la saison de reproduction puisse entraîner des niveaux de bruit plus élevés, les oiseaux sont gardés dans la grange pendant cette période afin d'atténuer l'impact.*

The applicant, Brenda Belliveau, also noted that the peacock sounds have been appreciated by other neighbours and have not universally been viewed as disruptive. She reiterated that she has been present on the property since 1998 and previously raised up to fourteen dogs on site without any noise complaints being filed until now. / *Brenda Belliveau, la requérante, ajoute également que les sons des paons sont appréciés par certains autres voisins et ne sont pas universellement considérés comme perturbants. Elle réitère qu'elle est présente sur la propriété depuis 1998 et a auparavant élevé jusqu'à quatorze chiens sur le site sans qu'aucune plainte de bruit n'ait été déposée jusqu'à présent.*

The applicant, Brenda Belliveau, also questioned the accuracy of the map being referenced. Staff Member Jeff Boudreau noted that this map was not without errors and was not a survey tool. / *Brenda Belliveau, la requérante, remet également en question l'exactitude de la carte référencée. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que cette carte n'est pas exempte d'erreurs et ne constitue pas un outil d'arpentage.*

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 Stuart Taylor questioned who the applicant obtained a permit from in 1998. Staff Member Jeff Boudreau responded that the permit was issued by the Beaubassin Planning Commission. He noted that the record refers specifically to dog grooming, which is where that detail originated. There was no mention of an animal shelter use in the documentation at that time. / *Stuart Taylor, membre du comité, souhaite savoir de qui la requérante a obtenu un permis en 1998. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que le permis a été délivré par la Commission de planification de Beaubassin. Il précise que le dossier fait spécifiquement référence au toilettage pour chiens, d'où provient ce détail. Il n'y avait aucune mention d'un abri pour animaux dans la documentation à cette époque.*

Committee Member Stuart Taylor noted that the applicant mentioned she was not informed of any setback requirements when she received her permit in 1998. Staff Member Jeff Boudreau explained that the Memramcook Zoning By-Law was amended in 2016, and it is believed that the current requirements for hobby farming were introduced at that time. While there may have been relevant provisions prior to 2016, he could not confirm this. He clarified that the property is currently identified as residential in terms of land use, and there is no official record of animals being kept on-site as part of an agricultural use. The transition from residential to hobby farming represents a change in land use; however, hobby farming is a permitted use in this zone. He emphasized that the matter under review at this time is the variance related to the setback. / *Stuart Taylor, membre du comité, note que la requérante a mentionné qu'elle n'était pas informée des exigences de marges de retrait lorsqu'elle a obtenu son permis en 1998. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que l'Arrêté de zonage de Memramcook a été modifié en 2016, et il est probable que les exigences pour les fermes d'agrément aient été introduites à ce moment-là. Bien qu'il puisse y avoir eu des dispositions pertinentes avant 2016, il ne peut pas le confirmer. Il clarifie que la propriété est actuellement identifiée comme résidentielle en matière d'utilisation du terrain, et il n'y a aucun dossier officiel indiquant que des animaux sont gardés sur le site dans le cadre d'un usage agricole. La transition d'un usage résidentiel à une ferme d'agrément représente un changement d'utilisation du terrain ; cependant, une ferme d'agrément est un usage permis dans cette zone. Il souligne que la question examinée à l'heure actuelle est la dérogation liée à la marge de retrait.*

Committee Member Stuart Taylor further inquired about the number of animals permitted on the property. Staff Member Jeff Boudreau responded that the By-Law allows a maximum of four animals, which may include no more than two pigs, and up to twelve birds. If there is an issue with the number of animals on the property, then this matter will need to be brought up on a complaint basis. / *Stuart Taylor, membre du comité, demande des précisions concernant le nombre d'animaux permis sur la propriété. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que l'arrêté permet un maximum de quatre animaux, dont pas plus de deux cochons et jusqu'à douze oiseaux. S'il y a un problème concernant le nombre d'animaux sur la propriété, cette question devrait être soulevée sur une base de plainte.*

Committee Member Stuart Taylor asked what would happen if animals from the applicant's property were found on a neighboring property. Staff Member Jeff Boudreau responded that this is not considered a land use issue. He explained that it would be treated similarly to a situation where a cat wanders onto another person's property. Such matters fall outside the scope of planning and development and are not addressed through zoning or land use regulations. / *Stuart Taylor, membre du comité, souhaite savoir ce qu'il se passerait si des animaux de la propriété de la requérante se retrouvaient sur une propriété voisine. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que cela ne constitue pas une question d'utilisation du terrain. Il explique que cela serait traité de manière similaire à une situation où un chat se déplace sur la propriété d'une autre personne. De telles questions sont en dehors de la portée de la planification et de l'aménagement et ne sont pas abordées par les règlements de zonage ou d'utilisation du terrain.*

Committee Member Edgar LeBlanc inquired whether the red dots shown on the map represent wells. Staff Member Jeff Boudreau clarified that the red dots indicate civic addresses, not wells. / *Edgar LeBlanc, membre*

du comité, demande si les points rouges montrés sur la carte représentent des puits. Jeff Boudreau, membre du personnel, clarifie que les points rouges indiquent les adresses civiles et non les puits.

Committee Member Edgar LeBlanc referenced a section of the report mentioning limitations or required setbacks for watercourses. He asked whether a private well would be considered equivalent to a watercourse, and whether there are any by-laws requiring separation distances between a well and farming activities. Staff Member Jeff Boudreau responded that private wells are not treated the same as watercourses in this context. He explained that wells are regulated by the Department of Environment and are the responsibility of the well installer, who ensures the well is properly capped to prevent contaminants from entering the water supply. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait référence à une section du rapport qui mentionne les limites ou les exigences de marges de retrait pour les cours d'eau. Il demande si un puits privé serait considéré comme équivalent à un cours d'eau et s'il existe des arrêtés qui exigent des distances de séparation entre un puits et les activités agricoles. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que les puits privés ne sont pas traités de la même manière que les cours d'eau dans ce contexte. Il explique que les puits sont réglementés par le ministère de l'Environnement et relèvent de la responsabilité de l'installateur du puits, qui doit s'assurer que le puits est adéquatement fermé pour empêcher les contaminants de pénétrer dans l'approvisionnement en eau.*

Committee Member Randy Trenholm asked about the depth of the well in question. A neighbour in attendance replied that the well is 75 feet deep. / *Randy Trenholm, membre du comité, demande quelle est la profondeur du puits en question. Un voisin présent à la réunion répond que le puits a une profondeur de 75 pieds.*

Committee Member Teri McMackin inquired whether the accessory building would be considered grandfathered due to the permit issued in 1998. She also asked what the consequences would be if the variance were not approved. Staff Member Jeff Boudreau explained that if the variance were denied, the hobby farm use would still be permitted on the property under current zoning. However, the accessory building in question could not legally be used to house animals. This could result in the animals being kept in a free-range setting on the property. As it currently stands, the building is classified as an accessory structure and may be used for storage, but the variance is required specifically to permit the housing of animals inside it. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si le bâtiment accessoire pourrait être considéré comme bénéficiant de droits acquis en raison du permis délivré en 1998. Elle demande également quelles seraient les conséquences si la dérogation n'était pas approuvée. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que si la dérogation était refusée, l'usage de la ferme d'agrément serait toujours permis sur la propriété selon le zonage actuel. Cependant, le bâtiment accessoire en question ne pourrait pas être légalement utilisé comme abri pour animaux. Cela pourrait signifier que les animaux seraient gardés en liberté sur la propriété. Dans la situation actuelle, le bâtiment est classé comme une structure accessoire et peut être utilisé pour l'entreposage, mais la dérogation est nécessaire pour permettre l'abri des animaux à l'intérieur.*

Committee Member Teri McMackin emphasized that the committee must focus on the land use aspect of the application and not on issues such as the private well or bird behavior, which fall outside the committee's jurisdiction. She noted that approving the variance for the accessory building (originally permitted in 1998) would simply formalize the existing use. Denying the variance, in contrast, would not necessarily result in enforceable action. Staff Member Jeff Boudreau added that the variance would help ensure the property complies with the zoning by-law, particularly in terms of the number of animals permitted. In this sense, approval of the variance may actually improve the situation. / *Teri McMackin, membre du comité, met l'accent sur le fait que le comité doit se concentrer sur l'aspect de l'utilisation du terrain de la demande et non sur des questions comme le puits privé ou les comportements des oiseaux, qui sont en dehors du mandat du comité. Elle souligne que l'approbation de la dérogation pour le bâtiment accessoire (originellement permis en 1998) permettra de formaliser l'usage existant. Le refus de la dérogation, en revanche, ne résultera pas nécessairement en une action exécutoire. Jeff Boudreau, membre du personnel, ajoute que l'approbation de la dérogation contribuerait à assurer la conformité de la propriété avec l'arrêté de zonage, en particulier en ce qui concerne le nombre d'animaux permis sur le site. Dans ce contexte, l'approbation de la dérogation pourrait en fait améliorer la situation.*

The applicant, Brenda Belliveau, responded to earlier concerns about the birds being on neighboring properties. She stated that the birds are now fully secured and cannot leave the property. They are kept in an enclosed outdoor pen with a physical barrier. / *Brenda Belliveau, la requérante, répond aux préoccupations soulevées plus tôt concernant les oiseaux présents sur les propriétés avoisinantes. Elle précise que les oiseaux sont*

maintenant entièrement sécurisés et ne peuvent pas quitter la propriété. Ils sont gardés dans un enclos extérieur fermé avec une barrière physique.

Committee Member Stuart Taylor asked whether the birds are housed indoors or outdoors. The applicant, Brenda Belliveau, clarified that the birds are kept outdoors in an aviary-style pen, and all are securely contained. / *Stuart Taylor, membre du comité, demande si les oiseaux sont gardés à l'intérieur ou à l'extérieur. Brenda Belliveau, la requérante, clarifie que les oiseaux sont gardés à l'extérieur dans un enclos de type volière et sont tous sécurisés.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Teri McMackin that the request for a variance by Brenda Belliveau to reduce the setback from 75m to 38m from neighboring dwellings for an animal shelter (hobby farm) on the property located at 493 Principale Street, Memramcook and known as PID 00956409 be APPROVED because the request respects the general intent of the Rural 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 faite par Brenda Belliveau visant à réduire la marge de retrait de 75 mètres à 38 mètres des habitations environnantes pour un abri pour animaux (ferme de plaisance) sur la propriété située au 493, rue Principale, Memramcook et connue sous le NID 00956409 soit APPROUVÉE, car la demande respecte l'intention générale du Plan rural, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

No expansion to the existing building or new buildings shall be used for agricultural use. / Aucune extension du bâtiment existant ni aucun nouveau bâtiment ne doivent être utilisés à des fins agricoles.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Chair Linda Estabrooks called a five-minute recess before commencing the second part of the meeting. / *La présidente Linda Estabrooks accorde une pause de cinq minutes avant de commencer la deuxième partie de la réunion.*

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) **Timmy Cormier (PID/NID 70343280) Town of Cap-Acadie/Ville de Cap-Acadie** - Recommendation to Council for the location of a new public street / *Recommandation au Conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique.* (File/Dossier #24-1337) English/anglais

Staff Member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a recommendation to Council regarding the location of a new public street. The proposal includes the creation of 18 new lots and one parcel, the extension of Bédèche Street, and a future street connection. It was noted that the first section of Bédèche Street was approved in 2020. The property is zoned Light Industrial, Resource Development, and Sea Level Rise. The municipality intends to take ownership of the proposed street. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une recommandation au conseil concernant l'emplacement d'une nouvelle rue publique. La proposition inclut la création de 18 nouveaux lots et une parcelle, le prolongement de la rue Bédèche et une connexion de rue future. Il a été indiqué que la première section de la rue Bédèche a été approuvée en 2020. La propriété est située dans les zones industrielle légère, développement des ressources et élévation du niveau de la mer. La municipalité prévoit prendre en charge la rue proposée.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He showed the revised subdivision plans from August 2024, November 2024, and the final plan submitted in March 2025. / *Jeff Boudreau, 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 présente les plans de lotissement révisés d'août 2024, de novembre 2024, ainsi que le plan final soumis en mars 2025.*

Staff Member Jeff Boudreau confirmed that all 18 proposed lots meet the minimum lot size requirements. The proposal involves extending the existing 370-meter cul-de-sac by an additional 365 meters. The street already exists and is serviced by a public sewer system. He also noted that there is no requirement in Cap-Acadie for dedicating lands for public purposes as part of this subdivision. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que tous les 18 lots proposés*

répondent aux exigences minimales de taille de lot. Cette proposition implique le prolongement d'un cul-de-sac existant de 370 mètres par un autre de 365 mètres supplémentaires. La rue existe déjà et est desservie par le système d'égouts public. Il indique également qu'il n'y a aucune exigence à Cap-Acadie pour le dévouement des terrains d'utilité publique dans le cadre de ce lotissement.

Staff Member Jeff Boudreau reported that the Town of Cap-Acadie had been consulted and confirmed they do not require a drainage plan and are satisfied with the current condition of the street. Since the developer and another owner jointly financed the street construction, no agreement between them is necessary. The Department of Environment was also consulted and noted that an abbreviated water study had been completed during the previous phase. For this phase, a full water study was requested and yielded satisfactory results, leading to the Department's recommendation in favour of approval. The Wetland and Watercourse Alteration (WAWA) Branch reserved their comments pending completion of the delineation. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique que la ville de Cap-Acadie a été consultée et a confirmé qu'elle n'exige pas de plan de drainage et est satisfaite de l'état actuel de la rue. Étant donné que le promoteur et un autre propriétaire ont financé conjointement la construction de la rue, aucune entente entre eux n'est nécessaire. Le ministère de l'Environnement a également été consulté et a indiqué qu'une étude hydrologique abrégée avait été réalisée lors de la phase précédente. Pour cette phase, une étude hydrologique complète a été demandée et a donné des résultats satisfaisants, menant à une recommandation en faveur de l'approbation. La Direction de modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH) a réservé ses commentaires en attendant la finalisation de la délimitation.*

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 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 noted that this type of subdivision plan had been discussed previously, particularly in light of rising water levels due to climate change. He expressed concern that this area lies below sea level and asked whether a pump system would be required in the event of flooding. He recalled that this had been considered for similar developments. Staff Member Jeff Boudreau responded by referencing a subdivision completed five to six years ago further west and pointed out the Sea Level Rise boundary on the zoning map. He explained that land situated beyond a certain line meets the required elevation to adapt to climate change. The road infrastructure in the proposed area is slightly elevated compared to surrounding land. While the by-law does not include a specific elevation requirement for streets, measures such as sealed manhole covers could be implemented to prevent saltwater intrusion into the sanitary system. Additionally, building permits issued for these lots would be subject to sea level rise adaptation requirements. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souligne que ce type de plan de lotissement a déjà été discuté, en particulier en raison des niveaux d'eau en hausse causés par les changements climatiques. Il exprime une préoccupation que cette zone se trouve sous le niveau de la mer et demande si un système de pompage serait nécessaire en cas d'inondation. Il se rappelle que cela avait été envisagé pour des aménagements similaires. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond en faisant référence à un lotissement complété il y a cinq à six ans, plus à l'ouest, et il montre la limite de l'élévation du niveau de la mer sur la carte de zonage. Il explique que les terrains situés au-delà d'une certaine ligne répondent à l'élévation requise pour s'adapter aux changements climatiques. L'infrastructure routière dans la zone proposée est légèrement surélevée par rapport aux terrains environnants. Bien que l'arrêté ne contienne pas d'exigence spécifique d'élévation pour les rues, des mesures comme des couvercles de regards scellés pourraient être mises en place pour empêcher l'intrusion d'eau salée dans le système sanitaire. De plus, les permis de construction délivrés pour ces lots seront soumis aux exigences d'adaptation à l'élévation du niveau de la mer.*

Committee Member Edgar LeBlanc emphasized that, during storm events, this area remains flooded for extended periods. For this reason, water pumps had previously been suggested to assist in post-storm drainage. Staff Member Jeff Boudreau acknowledged this concern, noting that such matters fall under the responsibility of the municipality. He noted that, at present, the municipality has not required a formal drainage plan and is satisfied with the current infrastructure, which they consider to be functioning adequately. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, met l'accent sur le fait que, lors des événements de tempête, cette zone reste inondée pendant des périodes prolongées. C'est pour cette raison que des pompes à eau avaient été suggérées par le passé pour aider au drainage après les tempêtes. Jeff Boudreau, membre du personnel, reconnaît cette préoccupation, précisant que de telles questions relèvent de la*

responsabilité de la municipalité. Il ajoute qu'à l'heure actuelle, la municipalité n'a pas exigé de plan de drainage formel et est satisfaite de l'infrastructure existante, qu'elle considère comme fonctionnelle.

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Stanley Dixon that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that Council assent to the location of Bédèche Street Extension and the future street as shown on the Romeo G. Cormier Subdivision plan prepared by G. J. Després & Assoc. (1995) Ltd. with job number 2024-147, and subject to the following conditions: / Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et il est appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, que le Comité de révision de planification du Sud-Est RECOMMANDE que le Conseil accepte l'emplacement de l'extension de la rue Bédèche et la rue future comme montrée sur le plan de lotissement Romeo G. Cormier Subdivision Plan préparé par G. J. Després & Assoc. (1995) Ltée. avec le numéro de travail 2024-147, et sous réserve des conditions suivantes :

- The developer shall enter into a subdivision agreement with the town of Cap-Acadie for the construction of streets and services. / Le promoteur devra conclure une entente de lotissement avec la Ville de Cap-Acadie pour la construction des rues et des services.

- A note shall be included on the plan stating "based on a comprehensive water study completed by Fisher Engineering Ltd. on March 7, 2025 a treatment system may be required to meet Canadian drinking water standards" / Une note devra être ajoutée au plan indiquant : « Selon une étude approfondie de la qualité de l'eau réalisée par Fisher Engineering Ltd. le 7 mars 2025, un système de traitement pourrait être requis pour respecter les normes canadiennes en matière d'eau potable. »

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

- a) Town of/Ville de Salisbury - Recommendation to Council for the Town of Salisbury Municipal Development Plan and Zoning By-Law. / Recommandation au conseil pour le Plan municipal et l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury (File/Dossier # 25-0171) English/anglais

Staff Member Lori Bickford presented the recommendation to Council regarding the proposed Municipal Development Plan and Zoning By-Law for the Town of Salisbury. She explained that the 2023 Municipal Reform resulted in changes to Salisbury's boundaries, leading to the transition from a village to a town. Prior to the reform, the Village of Salisbury Municipal Plan and Zoning By-Law had been adopted in January 2021, and the Westmorland-Albert Rural Plan (WARP) Regulation was adopted in July 2022. / Lori Bickford, membre du personnel, présente la recommandation au Conseil concernant le Plan d'aménagement municipal et l'Arrêté de zonage pour la Ville de Salisbury. Elle explique que la réforme municipale de 2023 a entraîné des changements aux limites de Salisbury, menant à la transition de village à ville. Avant la réforme, le Plan municipal du village de Salisbury et l'Arrêté de zonage ont été adoptés en janvier 2021, et le Règlement du Plan rural de Westmorland-Albert (PRWA) a été adopté en juillet 2022.

Staff Member Lori Bickford outlined the purpose of the Municipal Plan and Zoning By-Law. The Municipal Plan establishes policies that reflect both the current and long-term land use vision for the Town. The Zoning By-Law regulates and protects development on a daily basis while supporting future growth. It implements the goals of the Plan by defining where and how land uses are permitted. / Lori Bickford, membre du personnel, décrit l'objet du Plan municipal et de l'Arrêté de zonage. Le Plan municipal établit des principes qui reflètent la vision actuelle et à long terme de l'utilisation du territoire de la ville. L'Arrêté de zonage régit et protège l'aménagement quotidien tout en soutenant la croissance future. Il met en œuvre les objectifs du Plan en définissant où et comment les utilisations du terrain sont permises.

Staff Member Lori Bickford presented the proposed timeline of the adoption of Municipal Development Plan and Zoning By-Law of the Town of Salisbury. A public hearing will be held on April 30, 2025. / Lori Bickford, membre du personnel, présente l'échéance proposée pour l'adoption du Plan municipal et l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury. Une audience publique aura lieu le 30 avril 2025.

Staff Member Lori Bickford detailed several policy changes reflected in the new Plan and By-Law. She explained that additional objectives and policies from the WARP have been incorporated to support more urban-oriented goals, which were central to the former village. A new designation, "Town Centre," has been introduced, along with an expanded Rural designation. A Light Industrial designation has also been proposed, which would require further amendments to the plan and by-law prior to implementation. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente plusieurs changements de politiques reflétés dans le nouveau Plan et l'Arrêté de zonage. Elle explique que des objectifs supplémentaires et des principes tirés du PRWA ont été intégrés afin de soutenir des objectifs plus orientés vers l'urbanisation, qui étaient centraux pour l'ancien village. Une nouvelle désignation, « centre-ville », a été introduite, ainsi qu'une expansion de la désignation rurale. Une désignation d'industries légères a également été proposée, mais elle exigera des modifications supplémentaires au plan et à l'arrêté avant sa mise en œuvre.*

Staff Member Lori Bickford continued by outlining further changes included in the updated Municipal Plan. A Sea Level Rise policy has been added to address residential development along rivers and coastal areas prone to flooding, aligning the Town's approach with other jurisdictions. A new policy regarding the Infill Overlay Zone has been included to allow for development on one-acre parcels along existing roads in rural areas. This policy is intended to reflect the settlement patterns outlined in the Statements of Public Interest. / *Lori Bickford, membre du personnel, poursuit en soulignant d'autres changements inclus dans le Plan municipal mis à jour. Une politique sur l'élévation du niveau de la mer a été ajoutée pour encadrer les aménagements résidentiels le long des rivières et des zones côtières sujettes aux inondations, alignant l'approche de la ville avec celle d'autres municipalités. Une nouvelle politique concernant la zone des terres intercalaires a également été incluse, permettant l'aménagement de parcelles d'un acre le long des chemins existants dans les secteurs ruraux. Cette politique est destinée à refléter les modèles de peuplement décrits dans les Déclarations d'intérêt public.*

Staff Member Lori Bickford explained that mini homes will now be permitted only as single-detached dwellings outside of the serviceable area in the former Village, while within the serviceable area, they will only be allowed in dwelling group zones, such as mini home parks. She also noted that additional policies from the WARP have been integrated into the plan, including those related to economic development, natural resource management, agriculture and food production, heritage preservation, water supply, and flood risk control. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique que les minimaisons seront maintenant permises uniquement comme habitations unifamiliales détachées en dehors de la limite de service de l'ancien village, tandis qu'à l'intérieur de cette zone, elles ne seront autorisées que dans les zones de groupes d'habitation, comme les parcs de minimaisons. Elle mentionne également que des principes supplémentaires du PRWA ont été intégrés au plan, incluant ceux liés au développement économique, à la gestion des ressources naturelles, à l'agriculture et à la production alimentaire, à la préservation du patrimoine, à l'approvisionnement en eau et au contrôle des risques d'inondation.*

Staff Member Lori Bickford explained that a new requirement for water assessment studies has been introduced for campgrounds and dwelling group developments. She also stated that Council will be asked to review the minimum residential lot sizes serviced by public sewer, in order to address inconsistencies between former Village standards and current Provincial regulations. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique qu'une nouvelle exigence pour les études d'évaluation de l'eau a été introduite pour les terrains de camping et les projets de groupes d'habitation. Elle précise également que le conseil sera invité à examiner les tailles minimales de lots desservis par les égouts publics afin de résoudre les divergences entre les anciennes normes du village et les règlements provinciaux actuels.*

Staff Member Lori Bickford presented the proposed changes to the Zoning By-Law for the Town of Salisbury. She explained that cannabis production regulations remain aligned with the former Village's by-law, meaning that both indoor and outdoor production is only permitted in the Industrial zone. Any new proposals for cannabis production outside of the Industrial zone would require a Municipal Plan amendment and a rezoning process. She noted that the Zoning By-Law has been reformatted to include a clear table outlining minimum lot sizes for each zone. A minimum dwelling size of 484 square feet (45 square meters) has also been introduced. In addition, a new provision specifies that size and height limits do not apply to accessory buildings located in the Agriculture, Resource Development, or Intensive Resource Development zones. Lastly, updated fencing provisions will now allow for agricultural fencing. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente les changements proposés à l'Arrêté de zonage pour la Ville de Salisbury. Elle explique que les règlements sur la production de cannabis demeurent conformes à l'ancien arrêté du village, ce qui signifie que la production intérieure et extérieure n'est permise que dans la zone industrielle. Toute nouvelle proposition de production de cannabis en dehors de la zone industrielle nécessitera une modification au Plan municipal et un processus de rezonage. Elle note que l'Arrêté de zonage a été reformulé pour inclure un tableau clair des tailles minimales de lots pour chaque zone. Une taille minimale d'habitation de 484 pieds carrés (45 mètres carrés) a également été introduite. De plus, une nouvelle disposition précise que les limites de taille et de hauteur ne*

s'appliquent pas aux bâtiments accessoires situés dans les zones agricoles, de développement des ressources ou de développement intensif des ressources. Enfin, les dispositions mises à jour pour les clôtures permettront désormais l'utilisation de clôtures agricoles.

Staff Member Lori Bickford continued by outlining further updates to the Zoning By-Law. Setbacks and reciprocal setbacks have been added to ensure improved compatibility between agricultural uses and surrounding properties. Shipping containers will now be permitted as accessory buildings within the Rural, Agriculture, Resource Development, Intensive Resource Development, and Industrial zones, provided they are located outside the serviceable boundary. Parking standards will remain generally consistent with the former Village by-law and the WARP Regulation, with the exception of multi-unit dwellings, for which the requirement will be reduced to 1.25 parking spaces per unit. In regard to home occupations, vehicle repair businesses will only be permitted in rural areas. Several zones have also been renamed to better reflect the structure and identity of the new municipal entity. The by-law also provides consistent definitions for “home industry” and “home occupation” (home-based businesses), aligning with regional standards while allowing for slight refinements as needed. /Lori Bickford, membre du personnel, poursuit en présentant d'autres mises à jour à l'Arrêté de zonage. Des marges de retrait réciproques ont été ajoutées pour assurer une meilleure compatibilité entre les usages agricoles et les propriétés environnantes. Les conteneurs d'expédition seront désormais permis en tant que bâtiments accessoires dans les zones rurales, agricoles, de développement des ressources, de développement intensif des ressources et industrielles, à condition qu'ils soient situés en dehors de la limite de service. Les normes de stationnement demeureront généralement conformes à l'ancien arrêté du village et au Règlement du PRWA, à l'exception des habitations multifamiliales, pour lesquelles l'exigence sera réduite à 1,25 espace de stationnement par unité. En ce qui concerne les occupations à domicile, les entreprises de réparation de véhicules seront seulement permises dans les secteurs ruraux. Plusieurs zones ont également été renommées afin de mieux refléter la structure et l'identité de la nouvelle entité municipale. L'arrêté offre également des définitions cohérentes pour « industrie à domicile » et « occupation à domicile » (entreprises à domicile) conformes aux normes régionales, tout en permettant des ajustements au besoin.

Staff Member Lori Bickford presented the proposed mapping updates, including the new Zoning Map, Hydrographic Map, Boundary and Servicing Map, and the Future Land Use Map for the Town of Salisbury. She provided an overview of the consultation process that supported the development of the new plan. Both municipal and planning staff were involved throughout, and a working session was held with the Town of Salisbury Council. The Provincial Planning Department reviewed the draft and confirmed that they had no comments or concerns. All relevant provincial departments were also consulted, and no comments were received before the consultation deadline of April 8, 2025. /Lori Bickford, membre du personnel, présente les mises à jour proposées concernant les cartes, incluant la nouvelle carte de zonage, la carte hydrographique, la carte des limites et des services, ainsi que la carte de l'utilisation future des terrains de la Ville de Salisbury. Elle fournit un aperçu du processus de consultation qui a soutenu l'élaboration du nouveau plan. Le personnel municipal et de planification a été impliqué tout au long du processus, et une session de travail a été tenue avec le conseil de la Ville de Salisbury. Le ministère provincial de l'urbanisme a examiné l'ébauche et a confirmé qu'il n'avait aucun commentaire ni préoccupation. Tous les ministères provinciaux concernés ont également été consultés, et aucun commentaire n'a été reçu avant la date limite de consultation du 8 avril 2025.

Staff Member Lori Bickford concluded by explaining how the new Municipal Plan and Zoning By-Law align with and exceed the Statement of Public Interest (SPI) objectives adopted in 2023. She outlined the five major policy areas covered under the SPI: Settlement Patterns, Agriculture, Climate Change, Flood and Natural Hazard Areas, and Natural Resources. She explained that new residential density will be concentrated within the serviceable boundary of the Town, and large-scale subdivisions that require new roads in rural areas will be restricted. Agricultural lands have been designated to recognize prime farmland and to promote agricultural activities. In response to climate change and flood risks, lands along the Petitcodiac River that are at risk of sea level rise have been identified, and new developments in those areas will require adaptations to the habitable portions of buildings to reduce risks to human life and property. Public infrastructure development will also be restricted in these at-risk zones. Finally, regarding natural resources, the Plan identifies land for conservation and recognizes these areas as community assets with potential for recreation and tourism. Provisions have been added to encourage separation between residential uses and intensive natural resource activities, such as quarries. /Lori Bickford, membre du personnel, conclut en expliquant comment le Plan municipal et l'Arrêté de zonage sont conformes et vont au-delà des objectifs énoncés dans les Déclarations d'intérêt public (DIP) adoptées en 2023. Elle décrit les cinq grands domaines de politiques couvertes par les DIP : modes de peuplement, agriculture, changements climatiques, zones inondables et dangers naturels, et ressources naturelles. Elle explique que la nouvelle densité résidentielle sera concentrée à l'intérieur de la limite de service de la ville, tandis que les lotissements de grande envergure nécessitant de nouvelles routes dans les secteurs ruraux seront restreints. Les terres agricoles ont été désignées pour reconnaître les terres agricoles de première qualité

et promouvoir les activités agricoles. En réponse aux changements climatiques et aux risques d'inondation, les terrains situés le long de la rivière Petitcodiac, à risque d'élévation du niveau de la mer, ont été identifiés, et les nouveaux aménagements dans ces zones devront comporter des adaptations pour les parties habitables des bâtiments afin de réduire les risques pour la vie humaine et les biens. Le développement des infrastructures publiques sera également restreint dans ces zones à risque. Enfin, en ce qui concerne les ressources naturelles, le Plan identifie les terrains destinés à la conservation et reconnaît ces zones comme des actifs communautaires offrant un potentiel pour la récréation et le tourisme. Des dispositions ont été ajoutées pour encourager la séparation entre les usages résidentiels et les activités intensives liées aux ressources naturelles, comme les carrières.

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 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 noted that he did not see any mention of issues or policies related to the transportation of dangerous goods by CN Rail. He expressed concern, stating that this has historically posed a significant risk. Staff Member Lori Bickford responded that the former Village of Salisbury Zoning By-Law included regulations concerning the railway. She confirmed that similar provisions have been incorporated into the new Zoning By-Law to address this matter. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, remarque qu'il n'a pas vu mentionner les questions ou les politiques liées au transport de marchandises dangereuses par le CN. Il exprime sa préoccupation, affirmant que cela a historiquement représenté un risque important. Lori Bickford, membre du personnel, répond que l'ancien arrêté de zonage du village de Salisbury incluait des règlements concernant les voies ferrées. Elle confirme que des dispositions semblables ont été intégrées dans le nouvel Arrêté de zonage pour aborder cette question.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning and Adjustment Committee RECOMMEND that the Council of the Town of Salisbury adopt the Town of Salisbury Municipal Plan By-law No. 16 and the Town of Salisbury Zoning By-law By-law No. 17 which consolidates the land use policies and regulations of the former Village of Salisbury Municipal Plan and Zoning By-law with those of the Westmorland-Albert Rural Plan. / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE que le Conseil de la Ville de Salisbury adopte l'Arrêté n° 16 portant sur le Plan municipal et l'Arrêté n° 17 portant sur le zonage de la Ville de Salisbury, lesquels consolident les principes et règlements d'utilisation des terrains de l'ancien Plan municipal et de l'Arrêté de zonage du village de Salisbury avec ceux du Plan rural de Westmorland-Albert.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Town of Shediac / Ville de Shediac - Request to amend Shediac Zoning By-Law Z-14-44 to facilitate the construction of barrier free housing. / *Demande d'amendement à l'arrêté de zonage de Shediac Z-14-44 afin de faciliter la construction de logement sans obstacle. / (File/Dossier # 25-0128) French/français*

Staff Member Guilhem Francez presented the request of the applicant for an amendment to the Shediac Zoning By-Law to permit the construction of housing adapted to people with reduced mobility within mixed-use buildings. He clarified that this application is not tied to any specific development at this time but rather seeks to make the zoning more inclusive and flexible for future projects. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une modification à l'Arrêté de zonage de Shediac afin de permettre la construction de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les bâtiments à usage mixte. Il précise que cette demande n'est pas liée à un projet particulier pour le moment, mais vise à rendre le zonage plus inclusif et flexible pour les futurs projets.*

Staff Member Guilhem Francez explained that in 2021, a Barrier-Free Design Building Code was introduced, requiring accessibility adaptations in residential buildings containing more than four units. However, the Shediac Zoning By-Law, adopted in 2020, currently prohibits residential use on the ground floor of mixed-use buildings along Main Street, which creates a conflict between accessibility goals and zoning restrictions. / *Guilhem Francez, membre du personnel, explique qu'en 2021, le Code de bâtiment sur la conception sans barrières a été introduit, exigeant des adaptations en matière d'accessibilité dans les bâtiments résidentiels contenant plus de quatre unités. Cependant,*

l'Arrêté de zonage de Shediac, adopté en 2020, interdit actuellement l'usage résidentiel au rez-de-chaussée des bâtiments à usage mixte le long de la rue Main, ce qui crée un conflit entre les objectifs d'accessibilité et les restrictions de zonage.

Staff Member Guilhem Francez illustrated a possible scenario involving a three-storey mixed-use development. In this example, the ground floor facing the street would maintain a commercial use, while an adapted residential unit could be located at the rear of the building on the same level. He noted that the current zoning restriction against ground-floor residential units may unintentionally discourage inclusive housing by pushing developers to build vertically instead of integrating accessible units at ground level. / *Guilhem Francez, membre du personnel, illustre un scénario possible pour un aménagement à usage mixte de trois étages. Dans cet exemple, le rez-de-chaussée donnant sur la rue conserverait un usage commercial, tandis qu'une unité résidentielle adaptée pourrait être située à l'arrière du bâtiment au même niveau. Il souligne que la restriction actuelle contre les unités résidentielles au rez-de-chaussée peut, sans le vouloir, décourager la construction de logements inclusifs en poussant les promoteurs à construire verticalement plutôt qu'à intégrer des unités accessibles au rez-de-chaussée.*

Staff Member Guilhem Francez elaborated on the intent of the Municipal Plan, which is to enhance Shediac's role as a commercial centre at the regional level, particularly within the city centre and along major corridors. The Plan encourages commercial uses that respond to the specific needs of the community, including accessibility. Promoting walkability along commercial streets is also a core goal, all with the objective of increasing the vibrancy and livability of daily life in Shediac. / *Guilhem Francez, membre du personnel, développe sur l'objectif du Plan municipal, qui vise à renforcer le rôle de Shediac en tant que centre commercial à l'échelle régionale, particulièrement au centre-ville et le long des principaux corridors. Le Plan encourage les usages commerciaux qui répondent aux besoins spécifiques de la communauté, y compris l'accessibilité. La promotion de la marche le long des rues commerciales est également un objectif central, dans le but d'augmenter la vitalité et la qualité de vie quotidienne à Shediac.*

Staff Member Guilhem Francez presented the proposed timeline of the adoption of the Shediac Zoning By-Law amendment. A public hearing will be held on May 5, 2025. It was published on the website. There were no comments received. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente l'échéancier proposé pour l'adoption de la modification à l'Arrêté de zonage de Shediac. Une audience publique aura lieu le 5 mai 2025. L'avis a été publié sur le site Web et aucun commentaire n'a été reçu pour l'instant.*

Staff Member Guilhem Francez confirmed that the proposed by-law amendment was published in accordance with the Community Planning Act, and that all required provincial departments and local partners were consulted. No comments or objections were received during the consultation process. / *Guilhem Francez, membre du personnel, confirme que la modification proposée à l'Arrêté de zonage a été publiée conformément à la Loi sur l'urbanisme et que tous les ministères provinciaux requis et les partenaires locaux ont été consultés. Aucun commentaire ni objection n'a été reçu lors du processus de consultation.*

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 Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Shediac Council the by-law amendment Z-14-44-61Z, an amendment to the Town of Shediac Zoning By-law Z-14-44 Section 13 & 14 to address the need for barrier free units on Main Street. // Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Shediac l'amendement du règlement Z-14-44-61Z, un amendement au règlement de zonage de la Ville de Shediac Z-14-44, qui propose de modifier l'article 13 et 14 afin de faciliter la construction de logement sans obstacle sur la rue Main.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Department of Transportation and Infrastructure / ministère des Transports et de l'Infrastructure (PID/NID 0082670) Town of Shediac / Ville de Shediac - Rezoning and land use map amendment to Institutional services to allow to construction of a new school. / *Rezoning et modification à la carte d'utilisation du sol à Services collectifs afin de permettre la construction d'une nouvelle école.* (File/Dossier # 25-0029). English / anglais

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request for a rezoning and land use map amendment to change the designation to Institutional Services in order to allow for the construction of a new school. The property is currently zoned General Commercial and High Density Residential (R3), neither of which permit the establishment of a school. It was noted that similar zoning categories exist in the surrounding area. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezoning et une modification de la carte d'utilisation du terrain afin de changer la désignation en services institutionnels pour permettre la construction d'une nouvelle école. La propriété est actuellement située dans les zones commerciale générale et résidentielle à haute densité (R3), aucune des deux ne permettant l'établissement d'une école. Il est également noté que des catégories de zonage similaires existent dans les environs.*

Staff Member Phil Robichaud explained that the Town of Shediac and the Province are working together to open a road at the back of the property. Coordination is already underway with the Department of Environment and Local Government. He noted that while the property contains wetlands, there is a small portion that remains outside of the delineated wetland area. The proposed location for the school would be screened from both Ohio Road and the nearby highway. He highlighted that the site lies within the Bellevue borough, which is identified in planning documents as an area poised for residential expansion. In this context, the school is seen as a complementary asset that aligns with the broader vision for community growth. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la ville de Shediac et la province travaillent ensemble pour ouvrir un chemin à l'arrière de la propriété. La coordination est déjà en cours avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Il note que, bien que la propriété contienne des terres humides, une petite portion demeure en dehors de la zone délimitée des terres humides. L'emplacement proposé pour l'école sera protégé de la vue depuis le chemin Ohio et l'autoroute voisine. Il souligne que le site se trouve dans l'arrondissement Bellevue, identifié dans les documents de planification comme une zone prête pour l'expansion résidentielle. Dans ce contexte, l'école est considérée comme un atout complémentaire qui s'aligne avec la vision plus large de la croissance communautaire.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing conditions using an aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property spans 49.8 hectares (123 acres) and is surrounded predominantly by vacant land. To the north, there is a campground, a mini home park, several offices and businesses, and a few residences along Bellevue Street. While the land can be connected to the municipal water and sewer system, he noted that upgrades to the sanitary sewer network are required, particularly the installation of a new main collector to support anticipated development in this sector. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide de vues aériennes. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété couvre 49,8 hectares (soit 123 acres) et est entourée principalement de terres vacantes. Au nord, on trouve un terrain de camping, un parc de minimaisons, plusieurs bureaux et commerces, ainsi que quelques résidences le long de la rue Bellevue. Bien que le terrain puisse être raccordé aux services municipaux d'eau et d'égout, il souligne que des améliorations au réseau d'égouts sanitaires sont nécessaires, notamment l'installation d'un nouveau collecteur principal pour soutenir l'aménagement anticipé dans ce secteur.*

Staff Member Phil Robichaud specified that the application concerns a new public anglophone school intended to serve students from kindergarten to grade 12. The school would be built on a 62-acre portion of the larger property, approximately half of the total site. The Province is currently seeking to purchase this section. He also mentioned that there are wetlands present on the property and that an NB Power service line runs along the northern boundary. The primary access to the site would be from Ohio Road. / *Phil Robichaud, membre du personnel, précise que la demande concerne une nouvelle école publique anglophone destinée à accueillir des élèves de la maternelle à la 12e année. L'école serait construite sur une portion de 62 acres de la propriété plus vaste, soit environ la moitié du site total. La province cherche actuellement à acheter cette section. Il mentionne également qu'il y a des terres humides sur la propriété et qu'une ligne de service d'Énergie NB longe la limite nord. L'accès principal au site se fera à partir du chemin Ohio.*

Staff Member Phil Robichaud emphasized that the location of the proposed school is strategically advantageous. It lies close to Highway 15, allowing it to serve a broader population. Additionally, it is near boroughs experiencing significant residential growth and is situated in an area already designated for high-density development. The vacant nature of the site, along with access to municipal infrastructure and the potential for multiple road connections,

positions it well to accommodate both the school and future community needs. / *Phil Robichaud, membre du personnel, met l'accent sur le fait que l'emplacement proposé pour l'école est stratégiquement avantageux. Il se trouve à proximité de l'autoroute 15, ce qui permet de desservir une population plus vaste. De plus, il est situé près d'arrondissements connaissant une croissance résidentielle importante et se trouve dans une zone déjà désignée pour un aménagement à haute densité. La nature vacante du site, ainsi que l'accès aux infrastructures municipales et le potentiel pour de multiples connexions routières, positionne bien le terrain pour accueillir à la fois l'école et les futurs besoins de la communauté.*

Staff Member Phil Robichaud presented the proposed timeline of the adoption of the rezoning and map amendment. A public hearing will be held on June 2, 2025 / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente l'échéance proposée pour l'adoption du rezonage proposé et de la modification de carte proposée. Une audience publique aura lieu le 2 juin 2025.*

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 inquired about the anticipated student population for the high school and whether the necessary infrastructure would be completed prior to the construction of the school. Staff Member Phil Robichaud responded that no specific details have been provided at this time regarding the number of students or the operational aspects of the future school. He explained that a new trunkline sanitary sewer project is currently underway to increase infrastructure capacity in the area. Following discussions with the Town of Shediac, it was agreed that occupancy of the school would not occur prior to the completion of the trunkline. The estimated completion date for the school is 2029, while the trunkline is expected to be completed by 2026. Some preliminary work, such as foundation construction, may begin before the trunkline is finalized, but this will be done in a way that supports and aligns with the planned infrastructure improvements. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, se renseigne sur la population anticipée des élèves de l'école secondaire et sur la question de savoir si les infrastructures nécessaires seront terminées avant la construction de l'école. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'aucun détail spécifique n'a été partagé pour le moment concernant le nombre d'élèves ou les aspects opérationnels de la future école. Il explique qu'un projet de conduite principale pour les égouts sanitaires est en cours pour accroître la capacité des infrastructures dans la région. À la suite des discussions avec la ville de Shediac, il a été convenu que l'école ne sera pas occupée avant l'achèvement de la conduite principale. La date prévue pour l'achèvement de l'école est 2029, tandis que la conduite principale devrait être terminée en 2026. Certains travaux préliminaires, comme la construction des fondations, peuvent commencer avant que la conduite ne soit finalisée, mais ceux-ci seront réalisés de manière à soutenir et à s'aligner sur les améliorations prévues des infrastructures.*

MOTION 1

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

Adopt By-Law P-14-36-13P to change the land use designation for a portion of the property (PID 00882670) from Commercial and Residential to Institutional services. / *Adopter l'arrêté P-14-36-13P pour changer la désignation d'utilisation du sol d'une portion de la propriété (NID 00882670) de Commercial et Résidentiel à service collectif.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

MOTION 2

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Stuart Taylor 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 Stuart Taylor, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Shediac :

Adopt By-law Z-14-44-62Z to rezone a portion of the property (PID 00882670) from General Commercial and High Density Residential to Institutional Services in order to permit a new school. / Adopter l'arrêté Z-14-44-62Z afin de rezoner une portion de la propriété (NID 00882670) de la zone Commerce générale et la zone Résidentielle à haute densité à la zone Service collectif afin de permettre une nouvelle école.

For the following reasons: / Pour les raisons suivantes :

Rezoning is recommended because, despite a divergence from certain institutional land use policies of the municipal plan, the proposal aligns with broader objectives related to regional growth, accessibility to public infrastructure, and coherent development in areas designated for expansion. / Le rezonage est recommandé puisque, malgré un écart avec certaines politiques d'aménagement institutionnel du plan municipal, la proposition s'aligne avec les objectifs plus larges de croissance régionale, d'accessibilité aux infrastructures publiques, et de développement cohérent dans les secteurs désignés pour l'expansion.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) White Birch Subdivision Inc. (PID/NID 05115621) Village of/de Fundy Albert - Rezoning from Rural Area Zone (RA) to the Dwelling Group Zone (DG) to permit a mini home park. / *Rezonage de la zone rurale à groupe d'habitations afin de permettre un parc de mini maisons. (File/Dossier #25-0049) English / anglais*

Staff Member Caleb Babin presented the applicant's request for a rezoning from Rural Area to Dwelling Group to permit the establishment of a mini home park. The subject parcel is located in a non-serviced area just south of the White Birch Subdivision. It was noted that a watercourse runs along the western and northern boundaries of the property. The current zoning of the land is Rural Area. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de zone rurale à groupe d'habitations afin de permettre l'établissement d'un parc de minimaisons. La parcelle en question est située dans une zone non desservie, juste au sud du lotissement White Birch. Il est indiqué qu'un cours d'eau longe les limites ouest et nord de la propriété. Le zonage actuel du terrain est rural.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using aerial view and the proposal. He reviewed the applicable policies and regulations. The proposal would apply to a 60-acre portion of the property and would involve the phased development of a mini home park consisting of 48 units. The development would proceed in three phases: Phase One would include 14 mini homes, Phase Two would add 18, and Phase Three would include the final 16 homes. The development would rely on private, onsite services including a shared sanitary sewer system and a shared well for each phase. All internal lanes and roads would be privately administered and maintained by the property owner. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide de vue aérienne et de la proposition. Il examine les principes et les règlements applicables. La proposition s'appliquera à une portion de 60 acres de la propriété et impliquera l'aménagement en phases d'un parc de minimaisons comptant 48 unités. L'aménagement se déroulera en trois phases : la première phase comprendra 14 minimaisons, la deuxième phase ajoutera 18 minimaisons, et la troisième phase inclura les 16 maisons finales. Le projet reposera sur des services privés sur place, incluant un système d'égout partagé et un puits partagé pour chaque phase. Toutes les voies internes et les chemins seront administrés et entretenus de manière privée par le propriétaire.*

Staff Member Caleb Babin explained the consultation process undertaken during the rezoning request. No municipal comments were received from the staff of Fundy Albert. The Riverview Fire Chief was provided the plans, however there were no comments received. The Archaeology and Heritage Branch had no objections but noted the potential for elevated archaeological interest on the site. The Provincial and Community Planning Unit advised that the proposal must align with the Statements of Public Interest. A concern was raised about a proposed second access to Justin Drive, as it is not currently an official access point and may not be maintained year-round, particularly in winter months. The District Office of the Department of Transportation and Infrastructure emphasized that all side streets should meet the required thickness standards and commercial sight lines, and that a more detailed understanding of how traffic from the 48 homes would impact the surrounding network is needed. / *Caleb Babin, membre du personnel, explique le processus de consultation entrepris lors de la demande de rezonage. Aucun commentaire municipal n'a été reçu de la part du personnel de Fundy Albert. Le chef des pompiers de Riverview a reçu les plans, mais aucun commentaire n'a été fourni. La division de l'archéologie et du patrimoine n'a émis aucune objection, mais a noté un potentiel élevé d'intérêt archéologique sur le site. L'unité de planification provinciale et communautaire a*

conseillé que la proposition doit être conforme aux Déclarations d'intérêt public. Une préoccupation a été soulevée concernant un deuxième accès proposé à la promenade Justin, car il ne s'agit pas actuellement d'un point d'accès officiel et il pourrait ne pas être entretenu à l'année, particulièrement durant les mois d'hiver. Le bureau de district du ministère des Transports et de l'Infrastructure a souligné que toutes les rues secondaires devront respecter les normes d'épaisseur requises et les distances de visibilité pour les voies commerciales, et qu'une compréhension plus détaillée de l'impact du trafic provenant des 48 maisons sur le réseau environnant est nécessaire.

Staff Member Caleb Babin also noted that the Climate Change Secretariat requested that sewer lines be designed to remain operational during extreme rainfall events, to prevent leakage into the environment. They also emphasized the importance of properly sized and functioning stormwater infrastructure. Additionally, it was recommended that residential units be equipped with adequate air conditioning systems. The Environmental Science and Protection Division indicated that a water supply assessment must be conducted prior to subdivision approval, to confirm the water source can provide sufficient quantity and quality for the development without negatively affecting nearby groundwater users. The Watercourse and Wetland Alteration Branch reserved their final comments until an on-site verification of wetlands and watercourses is completed. The Waste Division confirmed that an Environmental Impact Assessment is not required for this proposal. / *Caleb Babin, membre du personnel, mentionne également que le Secrétariat des changements climatiques a demandé que les conduites d'égout soient conçues pour demeurer opérationnelles lors des événements de pluie extrêmes afin de prévenir les fuites dans l'environnement. Ils ont également souligné l'importance d'infrastructures adéquates pour la gestion des eaux pluviales. De plus, il a été recommandé que les unités résidentielles soient équipées de systèmes de climatisation appropriés. La division des sciences de l'environnement et de la protection a indiqué qu'une évaluation de l'approvisionnement en eau doit être effectuée avant l'approbation du lotissement, afin de confirmer que la source d'eau peut fournir une quantité et une qualité d'eau suffisantes pour l'aménagement sans nuire aux utilisateurs d'eaux souterraines des environs. La direction de modification des cours d'eau et des terres humides a réservé ses commentaires finaux jusqu'à ce qu'une vérification sur place des terres humides et des cours d'eau soit réalisée. La division des déchets a confirmé qu'une étude d'impact sur l'environnement n'est pas requise pour cette proposition.*

Staff Member Caleb Babin stated that the proposal is well-suited to the property. The proposed mini home park avoids the identified watercourse and is consistent with nearby low-density residential uses. While it does not follow the typical one-acre public road subdivision model, the Rural Plan includes a mechanism that allows for this type of development. The lot is tapered, with limited frontage but a wider area at the rear, which supports the creation of a community that offers green space and adequate separation from neighbouring properties. / *Caleb Babin, membre du personnel, indique que la proposition convient bien à la propriété. Le parc de minimaisons proposé évite le cours d'eau identifié et est conforme aux usages résidentiels à faible densité des environs. Bien qu'il ne suive pas le modèle typique de lotissement de lots d'une acre sur un chemin public, le Plan rural inclut un mécanisme qui permet ce type d'aménagement. Le lot est effilé, avec une façade étroite, mais une zone plus large à l'arrière, ce qui favorise la création d'une communauté offrant des espaces verts et une séparation adéquate des propriétés avoisinantes.*

Staff Member Caleb Babin reviewed the proposed lot dimensions for the mini homes, confirming that they comply with the standards outlined in the Dwelling Group zone of the Rural Plan. These lots are permitted to be smaller than typical residential lots because the homes will be serviced by shared private systems such as on-site septic systems and a communal well. / *Caleb Babin, membre du personnel, examine les dimensions proposées des lots pour les minimaisons, confirmant qu'elles sont conformes aux normes énoncées dans la zone de groupe d'habitations du Plan rural. Ces lots peuvent être plus petits que les lots résidentiels typiques, car les maisons seront desservies par des systèmes privés partagés, comme des systèmes septiques sur place et un puits commun.*

Staff Member Caleb Babin concluded by showing an example of a potential mini home that could be used in the development, although he noted that final designs have not yet been determined. He also presented a cross-section of the proposed road design. The main access road will be paved, while secondary roads will be narrower and finished with chip seal. All roads within the development must comply with provincial construction standards, including a 150 mm base and a 300 mm subbase. / *Caleb Babin, membre du personnel, conclut en montrant un exemple de mini-maison possible qui pourrait être utilisée dans le projet d'aménagement, bien que les conceptions finales n'aient pas encore été déterminées. Il présente également une section transversale de la conception des chemins proposés. Le chemin d'accès principal sera asphalté, tandis que les chemins secondaires seront plus étroits et recouverts d'un enduit superficiel. Tous les chemins du projet devront respecter les normes de construction provinciales, incluant une base de 150 mm et une sous-base de 300 mm.*

Staff Member Caleb Babin presented the proposed timeline of the adoption of the rezoning. A public hearing will be held on May 6, 2025 / *Caleb Babin, membre du personnel, présente l'échéance proposée pour l'adoption du rezonage proposé. Une audience publique aura lieu le 6 mai 2025.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Caleb Babin read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Caleb Babin, 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 referred to the mini home example shown during the presentation, which featured a unit from Maple Leaf Homes. He asked whether there would be restrictions on the type of homes permitted in the development, or if all units would be similar in style. Staff Member Caleb Babin responded that all proposed homes would fall under the same zoning definitions applicable to mini homes. He clarified that while Maple Leaf Homes was used as an example in the presentation, the housing provider for the development has not been finalized and is not necessarily limited to that company. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait référence à l'exemple de mini-maison montré durant la présentation, qui présentait une unité de Maple Leaf Homes. Il demande s'il y aura des restrictions sur le type de maisons permises dans le projet d'aménagement ou si toutes les unités devront être similaires en style. Caleb Babin, membre du personnel, répond que toutes les maisons proposées seront soumises aux mêmes définitions de zonage applicables aux minimaisons. Il précise que, bien que Maple Leaf Homes ait été utilisé comme exemple lors de la présentation, le fournisseur des maisons pour le projet n'a pas encore été finalisé et n'est pas nécessairement limité à cette entreprise.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends Fundy Albert council to: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, 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 Fundy Albert :

Adopt By-law 25-WAP-069-FA-01 which aims to rezone a portion of parcel bearing PID 05115621 in the Municipality of Fundy Albert from Rural Area (RA) to Dwelling Group (DG) to accommodate a 48-unit mini home community using private sewerage and private water. / D'adopter l'arrêté 25-WAP-069-FA-01, lequel vise à rezoner une portion de la propriété portant le NID 05115621, située dans la municipalité de Fundy Albert, de zone Rurale (RA) à zone Groupe d'habitations (GH), afin d'accueillir une communauté de 48 mini maisons utilisant des égouts privés et une source d'eau privée.

For the following reasons: / Pour les raisons suivantes :

Staff is of the opinion that the proposed use is suitable for the subject property due to it reinforcing existing residential nodes, providing housing options, in addition to limiting the need for additional public infrastructure. / *Le personnel est d'avis que l'usage proposé est approprié pour la propriété en question, puisqu'il renforce les noyaux résidentiels existants, offre des options de logement et limite le besoin de nouvelles infrastructures publiques.*

Subject to the following conditions: / Sous réserve des conditions suivantes :

- 1. Notwithstanding any other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures developed on the aforementioned property are subject to the following terms and conditions: / Nonobstant toute autre disposition contraire, les terrains, bâtiments et constructions situés sur la propriété susmentionnée sont assujettis aux modalités et conditions suivantes :**
 - a) **That the permitted main uses of the property be limited to: / Que les usages principaux permis sur la propriété soient limités à :**
 - I. **A mini home park subject to Section 4.9.3; / Un parc de minimaisons, sous réserve de l'article 4.9.3 ;**
 - II. **A passive recreation use ; / Un usage récréatif passif ;**
 - III. **Institutional uses ; / Des usages institutionnels ;**

- IV. Light commercial uses subject to Section 3.19; and / *Des usages commerciaux légers, sous réserve de l'article 3.19 ;*
 - V. Recreation uses. /*Des usages récréatifs.*
- b) That the permitted secondary uses of the property be limited to: / *Que les usages secondaires permis sur la propriété soient limités à :*
- I. A home-based business or home industry subject to Section 3.11. / *Une entreprise à domicile ou une industrie à domicile, sous réserve de l'article 3.11.*
- c) That all on-site maintenance (e.g. garbage collection, snow removal) and infrastructure (e.g. accesses, fire hydrants) are the responsibility of the property owner(s); / *Que l'entretien sur place (p. ex. : collecte des ordures, déneigement) ainsi que les infrastructures (p. ex. : accès, bouches d'incendie) relèvent de la responsabilité du ou des propriétaires ;*
 - e) That all development must follow the National Building Code fire safety setbacks; / *Que tout aménagement respecte les marges de retrait pour la sécurité incendie prévues au Code national du bâtiment ;*
 - f) That the approval of the local fire chief must be obtained regarding access for emergency vehicles prior to the issuance of a development permit; / *Que l'approbation du chef des pompiers local soit obtenue en ce qui concerne l'accès des véhicules d'urgence, et ce, avant la délivrance du permis d'aménagement ;*
 - g) That future development of the property shall be done in substantial conformity to the attached site plan; / *Que tout aménagement futur de la propriété soit réalisé en conformité substantielle avec le plan de lotissement ci-joint ;*
 - h) That the 30m riparian buffers from each side of the watercourse identified along the northern property line be maintained; / *Que les zones tampons riveraines de 30 mètres de chaque côté du cours d'eau situé le long de la limite nord de la propriété soient maintenues ;*
 - i) That a comprehensive water study be conducted and submitted to the Environmental Science and Protection Division of the Department of Environment and Local Government in order to determine if the water supply source can provide adequate water quantity and acceptable water quality for the intended purpose over the short and long term without creating any potential impacts to existing groundwater users in the area prior to the issuance of a development permit ; / *Qu'une étude complète sur l'eau soit menée et soumise à la Division des sciences et de la protection de l'environnement du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, afin de déterminer si la source d'approvisionnement en eau peut fournir, à court et à long terme, une quantité suffisante d'eau et une qualité d'eau acceptable pour l'usage prévu, et ce, sans entraîner de répercussions potentielles sur les utilisateurs actuels de l'eau souterraine dans le secteur, et ce, avant la délivrance du permis d'aménagement ;*
 - j) That it is the sole responsibility of the owner to maintain a secondary access for an emergency exit on Justin Drive in perpetuity; / *Qu'il incombe exclusivement au propriétaire de maintenir en tout temps un accès secondaire pour les urgences sur la promenade Justin ;*
 - k) A traffic impact study is to be conducted and submitted for review to the Department of Transportation and Infrastructure in respect to traffic flow onto Route 114 prior to the issuance of a development permit; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation soit menée et soumise pour révision au ministère des Transports et de l'Infrastructure en ce qui concerne l'écoulement de la circulation sur la route 114, et ce, avant la délivrance du permis d'aménagement ;*
 - l) That a sight distance report is to be conducted and submitted for review to the Department of Transportation and Infrastructure prior to the issuance of a development permit; / *Qu'un rapport sur la distance de visibilité soit réalisé et soumis pour révision au ministère des Transports et de l'Infrastructure, et ce, avant la délivrance du permis d'aménagement ;*
 - m) That a plan showing that all private streets within proposed mini home park respect the minimum road thickness of a 150mm base & 300mm subbase prior to the issuance of a development permit; and / *Qu'un plan*

démontrant que toutes les rues privées à l'intérieur du parc de minimaisons proposé respectent l'épaisseur minimale de chaussée, soit 150 mm de couche de base et 300 mm de sous-couche, soit soumis avant la délivrance du permis d'aménagement ;

- n) **That confirmation of streets meeting the requirement of a minimum road thickness of a 150mm base & 300 mm subbase be verified by a professional engineer licensed in the province of New Brunswick through a report prior to the issuance a development permit. / Qu'une confirmation attestant que les rues respectent l'exigence d'une épaisseur minimale de 150 mm de couche de base et de 300 mm de sous-couche soit fournie au moyen d'un rapport rédigé par un ingénieur professionnel agréé dans la province du Nouveau-Brunswick, et ce, avant la délivrance du permis d'aménagement.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- e) Richard Leblanc (PID/NID 70371968) Town of / Ville de Shediac – Rezoning a portion of the subject lot from General Commercial (C1) to Residential (R) to allow the construction of a 4-unit multi-unit dwelling / *Demande de rezonage d'une section de la propriété de la zone commerciale générale (C1) à la zone résidentielle afin de permettre la construction d'un bâtiment multifamiliale de 4 unités* (File/Dossier # 25-0118). French/français

Staff Member Florent Vallade presented a request for the rezoning of a portion of a lot from General Commercial (C1) to Residential (R) in order to allow for the construction of a four-unit multi-unit dwelling. He noted that only a section of the lot is proposed to be rezoned, leaving the remainder of the lot in the General Commercial zone. The lot has a private access onto Route 132. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente la demande de rezonage d'une partie d'un lot de zone commerciale générale (C1) à résidentielle (R) afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre unités. Il précise que seule une partie du lot est proposée pour le rezonage, laissant le reste du lot dans la zone commerciale générale. Le lot dispose d'un accès privé sur la Route 132.*

Staff Member Florent Vallade demonstrated the existing situation using aerial view and site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. The proposal involves the construction of a single-storey building containing four residential units, each with two bedrooms. Access to the site will be provided via a private access road connected to Route 132. / *Florent Vallade, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables. La proposition inclut la construction d'un bâtiment d'un étage contenant quatre unités résidentielles, chacune avec deux chambres à coucher. L'accès au site se fera par un chemin d'accès privé relié à la Route 132.*

Staff Member Florent Vallade explained that the proposal is well-suited to both the property and its surrounding land uses. He confirmed that a permit has already been granted for one residential unit on the lot. The current request would allow for the coexistence of residential and commercial uses, as only half of the property is being proposed for rezoning. The residential units are intended to serve as housing for employees of Fagan Construction, offering a practical and localized housing solution for workers. / *Florent Vallade, membre du personnel, explique que la proposition est bien adaptée à la propriété et aux usages du terrain environnant. Il confirme qu'un permis a déjà été délivré pour une unité résidentielle sur le lot. La demande actuelle permettra la coexistence des usages résidentiels et commerciaux, car seule la moitié de la propriété est proposée pour le rezonage. Les unités résidentielles sont prévues pour servir de logements pour les employés de Fagan Construction, offrant une solution pratique et localisée pour les travailleurs.*

Staff Member Florent Vallade noted that the Healthy Environments Branch was contacted as part of the consultation process. The Branch requested that information be submitted regarding drinking water service, as well as estimated water usage for both the existing and proposed developments on the lot. / *Florent Vallade, membre du personnel, indique que la Direction des environnements sains a été contactée dans le cadre du processus de consultation. La direction a demandé que des informations soient soumises concernant le service d'eau potable, ainsi que l'usage estimé d'eau pour l'aménagement existant et proposé sur le lot.*

Staff Member Florent Vallade presented the proposed timeline of the adoption of the rezoning. A public hearing will be held on June 2, 2025. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente l'échéance proposée pour l'adoption du rezonage proposé. Une audience publique aura lieu le 2 juin 2025.*

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 noted that the area in question is not currently serviced by municipal water and sewer infrastructure. He asked whether there would be any restrictions related to pumping or the control of potable water supply. Staff Member Florent Vallade referred to condition (c) of the proposed motion, which states that the water supply must be confirmed and approved before a building permit can be issued. He explained that while the developer has already received approval for a septic system to service two residential units, further approval will still be required for the additional two units proposed as part of the current development. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, note que l'endroit en question n'est pas actuellement desservi par les infrastructures municipales d'eau et d'égouts. Il demande s'il y aura des restrictions liées au pompage ou au contrôle de l'approvisionnement en eau potable. Florent Vallade, membre du personnel, fait référence à la condition (c) de la motion proposée, qui précise que l'approvisionnement en eau doit être confirmé et approuvé avant la délivrance d'un permis de construction. Il explique que, bien que le promoteur ait déjà reçu l'approbation pour un système septique destiné à desservir deux unités résidentielles, des approbations supplémentaires seront encore nécessaires pour les deux unités supplémentaires proposées dans le cadre de l'aménagement actuel.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of Shediac to: / 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 Shediac :

Adopt By-law 25-BEO-55-14 to rezone the property (PID 70371968) from General Commercial (C1) to Residential (R) in order to permit a multi unit with 4 units. / Adopter l'arrêté 25-BEO-55-14 afin de rezoner la propriété (NID 70371968) de la zone Commerciale Générale (C1) à la zone Résidentielle (R) afin de permettre une habitation multifamiliale de 4 unités,

With the following conditions : / Avec les conditions suivantes :

- a) **That the Fire Chief's approval be obtained before the issuance of a building / development permit. / Que l'approbation du chef des pompiers soit obtenue avant l'émission du permis de construction/d'aménagement.**
- b) **That the number of permitted units be limited to 4 / Que le nombre d'unités permises soit limité à 4.**
- c) **That the water supply be confirmed and approved before the issuance of a building permit. / Que l'approvisionnement en eau soit confirmé et approuvé avant la délivrance d'un permis de construction.**

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 May 28, 2025, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 28 mai 2025 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 9:44 pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 21 h 44.*

