



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

September 24, 2025 at 7:00 pm • 24 septembre 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
Paul Poirier	Committee Member / membre du comité
Robert Rochon	Committee Member / membre du comité
Stuart Taylor	Committee Member / membre du comité
Randy Trenholm	Committee Member/membre du comité

Staff Present/Membres du personnel présents :

Lori Bickford	Planning Manager - Planner/gestionnaire de la planification - urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of subdivision approvals / gestionnaire d'approbation des lotissements
Caleb Babin	Planner/urbaniste
Guilhem Francez	Planner/urbaniste
Patrick Gaudet	Development Officer / agent d'aménagement
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets/Absences :

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

Public Present/Membres du public présents :

7 people/personnes

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by chair Linda Estabrooks. She stated for the record that Committee Members Murielle Belliveau was absent. /La séance est ouverte à 19 h par Linda Estabrooks (présidente). Elle déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Murielle Belliveau, membre du comité.

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

Committee Member Teri McMackin declared a conflict of interest with Item 6e on the agenda. / Teri McMackin, membre du comité, déclare un conflit d'intérêts avec le Point 6e à l'ordre du jour.

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

It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Paul Poirier to adopt tonight's Agenda as presented. /*Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, 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 August 27, 2025 meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 27 août 2025.*

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Randy Trenholm to adopt the Minutes of the August 27, 2025, meeting as presented. /*Il est proposé par Robert Rochon, membre du comité, et appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 27 août 2025 tel quel.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5. BUSINESS ARISING FROM THE MINUTES / AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL

None/Aucune

6. VARIANCE, TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULINGS OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES / DÉROGATIONS, APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATIONS DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON-CONFORMES

- a) 3 Points Surveys (PID/NID 00911040) 186 chemin Calhoun Road, Southeast Rural District/District Rural du Sud-Est – Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54m to 50.39m and variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54m to 50.39m / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requis d'un nouveau lot de 54 m à 50.39 m et dérogation pour réduire la largeur minimum requis d'un lot reliquat de 54 m à 50,39 m. (File/Dossier # 25-1437) English/anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 50.39 meters, as well as a variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 meters to 50.39 meters. The property is zoned Rural Area and is unserved. /*Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation pour réduire la largeur minimale requise d'un nouveau lot de 54 mètres à 50,39 mètres ainsi qu'une dérogation pour réduire la largeur minimale requise d'un lot reliquat de 54 mètres à 50,39 mètres. La propriété est zonée zone rurale et n'est pas desservie.*

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 this is considered a minor variance, representing only a 3.31-meter reduction for both lots. He further noted that neighbouring lots have similar widths and that there is sufficient space for on-site septic, well, and main use. /*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 explique qu'il s'agit d'une dérogation mineure, représentant seulement une réduction de 3,31 mètres pour les deux lots. Il souligne également que les lots voisins ont des largeurs similaires et qu'il y a suffisamment d'espace pour un système septique, un puits et l'usage principal sur place.*

Staff Member Jeff Boudreau confirmed that public utilities related to the subdivision were contacted and expressed agreement with the proposed public utility easement shown on the plan. /*Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que les services publics liés au lotissement ont été contactés et qu'ils ont exprimé leur accord avec la servitude d'utilité publique indiquée sur le plan.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 10, 2025. One call was received requesting information; however, no objections were submitted. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 10 septembre 2025. Un appel a été reçu pour obtenir de l'information ; cependant, aucune objection n'a été soumise.*

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

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

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc noted that the staff report listed the surveyor as 3Points Surveys, whereas the motions referred to Hub Surveys. Staff Member Jeff Boudreau clarified that this was an error, and the motions were updated to read 3Points Surveys. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, note que le rapport du personnel mentionne 3Points Surveys, tandis que les motions font référence à Hub Surveys. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise qu'il s'agit d'une erreur et que les motions ont été corrigées pour indiquer 3 Points Surveys.*

Motion 1 :

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Kim Murphy that the request for a variance by 3Points Surveys to reduce the width of a lot from 54 meters to 50.39 meters on the property located on Calhoun Road, Southeast Rural District, and known as PID 70230966 be APPROVED because the request respects the general intent of the Regulation, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que la demande de dérogation faite par 3Points Surveys visant à réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 50,39 mètres sur la propriété située sur le chemin Calhoun, District rural du Sud-Est, et connu sous le NID 70230966 soit APPROUVÉ, car la demande respecte l'intention générale du Règlement, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

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

Motion 2 :

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Teri McMackin that the request for a variance by 3Points Surveys to reduce the width of a remnant lot from 54 meters to 50.39 meters on the property located on Calhoun Road, Southeast Rural District, and known as PID 70230966 be APPROVED because the request respects the general intent of the Regulation, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / *Il est proposé par Robert Rochon, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que la demande de dérogation faite par 3 Points Surveys visant à réduire la largeur du lot restant de 54 mètres à 50,39 mètres sur la propriété située sur le chemin Calhoun, District rural du Sud-Est, et connu sous le NID 70230966 soit APPROUVÉ, car la demande respecte l'intention générale du Règlement, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

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

- b) Keith Hogan (PID/NID 05065826) 334, chemin Mollins Road, Town of/Ville de Salisbury – Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 24 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 54 mètres à 24 mètres. (File/Dossier # 25-1464) English/anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the request of the applicant to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 24 meters. The property is zoned Rural Area with an Infill Overlay Zone. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à réduire la largeur minimale requise d'un lot de 54 mètres à 24 mètres. La propriété est située dans la zone rurale et terre intercalaire.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using an aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the rear portion of the lot meets the minimum size requirements. The 24-meter access accommodates the existing driveway. He further explained that future development is possible on the rear portion of the lot, creating a typical flag lot configuration. / *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 que la partie arrière du lot respecte les exigences minimales de superficie. L'accès de 24 mètres permet d'accueillir l'entrée existante. Il explique également qu'un aménagement futur est possible sur la partie arrière du lot, ce qui créerait une configuration typique de lot en drapeau.*

Staff Member Jeff Boudreau reported that staff consulted internally regarding this request. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, rapporte que le personnel a consulté en interne concernant cette demande.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 10, 2025. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de la propriété en question le 10 septembre 2025. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

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

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

Committee Member Paul Poirier questioned whether a condition should be added to the motion. He noted that construction was already underway and asked if this was the reason no condition had been included. Staff Member Jeff Boudreau replied that the back lot is already developed. As this area was already developed, staff did not feel it was necessary to add a condition. / *Paul Poirier, membre du comité, demande si une condition devrait être ajoutée à la motion. Il note que la construction est déjà en cours et demande si c'est la raison pour laquelle aucune condition n'a été incluse. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que le lot arrière est déjà aménagé. Comme ce secteur est déjà développé, le personnel n'a pas jugé nécessaire d'ajouter une condition.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier that the request for a variance by Keith Hogan to reduce the width of a lot from 54 meters to 24 meters on the property located on 334 Mollins Road, Salisbury, and known as PID 05065826 be APPROVED because the request respects the general intent of the Regulation, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Keith Hogan visant à réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 24 mètres sur la propriété située au 334, chemin Mollins, Salisbury, et connue sous le NID 05065826 soit APPROUVÉ, car la demande respecte l'intention générale du Règlement, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) 3POINTS Survey Inc. (PID/NID 00631671), Fundy Albert– Variance to reduce require lot width from 54 meters to 18 meters. / *Dérégation visant à réduire la largeur minimale exigée du lot de 54 mètres à 18 mètres. (File/Dossier #24-1904) – English / anglais*

Staff Member Caleb Babin presented the request of the applicant for a variance to reduce the required width of a lot from 54 meters to 18 meters. The property is zoned Residential, Rural Area, and Infill Overlay. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation pour réduire la largeur minimale requise d'un lot de 54 mètres à 18 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle, rurale et terre intercalaire.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using an aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that Lot 25-03 widens considerably at the rear, from the required 54 meters to approximately 118 meters. The lot area would accommodate an on-site septic system, a well, and a main use. / *Caleb Babin, 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 que le lot 25-03 s'élargit considérablement à l'arrière, atteignant environ 118 mètres, soit bien au-delà des 54 mètres exigés. La superficie du lot permet d'accueillir un système septique, un puits et un usage principal.*

Staff Member Caleb Babin explained that the request would reconfigure three lots to optimize buildability by providing Lot 25-03 with access via Shaw Street. He noted that the 18-meter access corridor would not reduce development potential, as the current PID 00631705 does not present any additional development opportunities. / *Caleb Babin, membre du personnel, explique que la demande vise à reconfigurer trois lots afin d'optimiser leur constructibilité en donnant au lot 25-03 un accès par la rue Shaw. Il précise que le corridor d'accès de 18 mètres ne réduit pas le potentiel d'aménagement, puisque le NID 00631705 ne présente pas d'autres possibilités de développement.*

Staff Member Caleb Babin reported that the request had been reviewed internally. The Village of Fundy Albert was contacted and provided no comments. Bell, Rogers, and NB Power were also contacted regarding the public utility easement. / *Caleb Babin, membre du personnel, rapporte que la demande a été examinée en interne. Le Village de Fundy Albert a été contacté et n'a formulé aucun commentaire. Bell, Rogers et Énergie NB ont également été consultés concernant la servitude d'utilité publique.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 10, 2025. Two calls objecting to the request were received, and one email requested clarification; after follow-up, there were no outstanding concerns. One letter of objection was submitted and read into the record. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 10 septembre 2025. Deux appels s'opposant à la demande ont été reçus, et un courriel demandant des précisions a été transmis ; après suivi, il n'y avait plus de préoccupations en suspens. Une lettre d'objection a toutefois été soumise et lue au dossier.*

An objection letter was received on Tuesday, September 23rd from the property owners at 91 Stanley Street, Robert K. Bourgoin and Colleen P. Hamilton. In their correspondence, they stated that they had made a substantial investment to purchase their property as a peaceful rural lot for their retirement. They emphasized that the minimum area for property development in this zone is five acres and expressed concern that approving this variance would set a precedent. They believe the introduction of smaller lot sizes would alter the character of the area and diminish their property value. It was also indicated that they would have attended the meeting but were unable to do so as they are currently travelling outside the province. They concluded their letter by stating that the proposed variance is harmful to their interests and those of their neighbours. / *Une lettre d'objection a été reçue le mardi 23 septembre des propriétaires du 91, rue Stanley, Robert K. Bourgoin et Colleen P. Hamilton. Dans leur correspondance, ils expliquent avoir investi de façon importante pour acquérir leur propriété comme lot rural paisible pour leur retraite. Ils soulignent que la superficie minimale pour l'aménagement d'une propriété dans cette zone est de cinq acres et expriment leurs craintes que l'approbation de cette dérogation ne crée un précédent. Ils estiment que l'introduction de lots de plus petite taille modifierait le caractère du secteur et diminuerait la valeur de leur propriété. Ils précisent également qu'ils auraient souhaité assister à la réunion, mais qu'ils n'ont pas pu le faire puisqu'ils voyagent actuellement à l'extérieur de la province. Ils concluent leur lettre en affirmant que la dérogation proposée est nuisible à leurs intérêts et à ceux de leurs voisins.*

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 the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant, Janice Bradley, stated that the reasons given in the objection letter were irrelevant and expressed her hope that the committee would approve the motion. / *La présidente Linda Estabrooks demande si la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante, Janice Bradley, déclare que les raisons invoquées dans la lettre d'objection sont non pertinentes et exprime son espoir que le comité approuvera la motion.*

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

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

Committee Member Robert Rochon referred to the objection letter, noting its reference to a five-acre minimum lot size. He clarified that under the Westmorland–Albert Rural Plan, this requirement would not apply to a new subdivision. Staff Member Caleb Babin confirmed that it depended on whether the lots front a public road. In this case, as the lots do front a public road, the five-acre requirement does not apply. / *Robert Rochon, membre du comité, fait référence à la lettre d'objection, soulignant la mention d'une exigence de superficie minimale de cinq acres. Il précise qu'en vertu du Plan rural de Westmorland–Albert, cette exigence ne s'applique pas à un nouveau lotissement. Caleb Babin, membre du personnel, confirme que cela dépend du fait que les lots donnent sur un chemin public. Dans ce cas-ci, puisque les lots font face à un chemin public, l'exigence de cinq acres ne s'applique pas.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the request for a variance by Steve Pelletier Arpentage 3POINTS Survey Inc. to reduce the required width of lot 25-3 on the Tentative Subdivision Plan Bradley Subdivision. with Job Number 229068 by by Arpentage 3POINTS Survey Inc from 54 meters to 18 meters 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 Valmont Goguen, membre du comité, que la demande de dérogation présentée par Steve Pelletier, Arpentage 3POINTS Survey Inc., visant à réduire la largeur minimale exigée du lot 25-3 sur le plan de lotissement provisoire « Bradley Subdivision » (numéro de dossier 229068), de 54 mètres à 18 mètres, soit APPROUVÉE, car la dérogation demandée est raisonnable, souhaitable pour le développement 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 less than 54 meters shall be identified as a “no build zone.”/La portion du lot ayant une largeur moins de 54 mètres soit identifiée comme une « zone de non construction ».

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) **Alex Savoie (PID/NID 00844746), Regional Town of / Ville régionale de Cap-Acadie – Conditional use application to permit a 18-unit multi-unit dwelling. / Demande d'usage conditionnel pour permettre une habitation multifamiliale de 18 unités. (File/Dossier #25-1417) – French/français**

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a conditional use application to permit the construction of an 18-unit multi-unit dwelling. The property is zoned Central Commercial. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un usage conditionnel visant à permettre la construction d'une habitation résidentielle multifamiliale de 18 unités. La propriété est située dans la zone commerciale centrale.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using an aerial view and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that a dwelling previously occupied the lot but has since been demolished. The proposed development consists of three storeys, with six units per floor and a mix of one- and two-bedroom units. Each unit will have its own balcony. / *Patrick Gaudet, 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. Il indique qu'une habitation occupait auparavant le lot, mais qu'elle a depuis été démolie. L'aménagement proposé comprend trois étages, avec six unités par étage, offrant un mélange d'unités d'une chambre et de deux chambres. Chaque unité aura son propre balcon.

Staff Member Patrick Gaudet explained that multi-unit dwellings of four units or more require 1.25 parking spaces per dwelling unit. A total of 24 parking spaces has been proposed, including two spaces specifically reserved for persons with reduced mobility. The parking lot will be located behind the building, improving the streetscape along Acadie Road. An access of 6.7 meters in width will connect to Brun Street, approximately 30 meters from the intersection with Acadie Road, to allow for two-way traffic. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que les habitations multifamiliales de quatre unités ou plus exigent 1,25 espace de stationnement par unité d'habitation. Un total de 24 espaces de stationnement est proposé, incluant deux espaces réservés aux personnes à mobilité réduite. Le stationnement sera situé à l'arrière du bâtiment, ce qui améliorera le paysage de rue le long du chemin Acadie. Un accès de 6,7 mètres de largeur reliera la rue Brun, à environ 30 mètres de l'intersection avec le chemin Acadie, afin de permettre la circulation à deux sens.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that zoning by-law standards require parking areas to be leveled and adequately drained as approved by municipal administration. Given the scale of the project and its proximity to stormwater infrastructure, a drainage plan stamped by a certified New Brunswick engineer must be submitted to the municipality for approval. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que les normes de l'arrêté de zonage exigent que les aires de stationnement soient nivelées et adéquatement drainées, comme approuvé par l'administration municipale. Étant donné l'ampleur du projet et sa proximité aux infrastructures de gestion des eaux pluviales, un plan de drainage estampillé par un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick doit être soumis à la municipalité pour approbation.*

Staff Member Patrick Gaudet confirmed that the proposed three-storey building meets the maximum permitted height of 11 meters in the Central Commercial Zone, measured from the average finished ground level to the underside of the eaves in the case of a gabled roof. He added that the development would contribute to increased residential density in accordance with the municipal plan, which identifies main village nodes such as Cap-Pelé for growth. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, confirme que le bâtiment proposé de trois étages respecte la hauteur maximale permise de 11 mètres dans la zone commerciale centrale, mesurée à partir du niveau moyen du sol fini jusqu'au-dessous des gouttières dans le cas d'un toit à pignon. Il ajoute que l'aménagement contribuera à l'augmentation de la densité résidentielle conformément au plan municipal, qui identifie des nœuds villageois principaux tels que Cap-Pelé pour la croissance.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the Central Commercial Zone allows for a regulatory front and flankage yard setback of 0 meters from a public street. The subject property, a corner lot bordered by Acadie Road and Brun Street, respects the required setbacks. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que la zone commerciale centrale permet une marge de retrait avant et latéral réglementaire de 0 mètre par rapport à une rue publique. La propriété visée, un lot d'angle bordé par le chemin Acadie et la rue Brun, respecte les marges de retrait exigées.*

Staff Member Patrick Gaudet reported that the municipality of Cap-Acadie advised that the building must be connected to the municipal sewer system. As the lot previously contained a residence, the connection exists. The developer will be required to complete the necessary form to connect to the sewer service. Water consumption projections based on the number and type of units were communicated to the Department of Environment and Local Government (Environmental Impact Branch), which determined that the project does not require registration for an Environmental Impact Assessment (EIA). / *Patrick Gaudet, membre du personnel, rapporte que la municipalité de Cap-Acadie a indiqué que le bâtiment doit être raccordé au système d'égout municipal. Comme le lot contenait auparavant une résidence, la connexion existe déjà. Le promoteur devra remplir le formulaire nécessaire pour procéder au raccordement au service d'égout. Les projections de consommation d'eau, établies en fonction du nombre et du type d'unités, ont été transmises au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (Direction de l'évaluation environnementale), lequel a déterminé que le projet n'exige pas d'inscription pour une étude d'impact sur l'environnement (EIE).*

Staff Member Patrick Gaudet noted that the proposed building will interfere with an existing NB Power electrical line. It has been proposed that a utility pole be relocated a few meters, with coordination to occur directly between the developer and NB Power. No comments were received from the fire chief regarding fire access or services for the proposed building. Staff therefore recommended that conditions be added requiring that an approval from NB Power

for the relocation of the electrical line; and an approval from the fire chief to ensure access and fire services are adequate for the proposed building. /Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que le bâtiment proposé entrera en conflit avec une ligne électrique existante d'Énergie NB. Il est proposé qu'un poteau de services publics soit déplacé de quelques mètres, la coordination devant se faire directement entre le promoteur et Énergie NB. Aucun commentaire n'a été reçu du chef pompier concernant l'accès incendie ou les services de protection pour le bâtiment proposé. Le personnel recommande donc que des conditions soient ajoutées, exigeant une approbation d'Énergie NB pour le déplacement de la ligne électrique ainsi qu'une approbation du chef pompier afin d'assurer que l'accès et les services d'incendie sont adéquats pour le bâtiment proposé.

The Town of Cap-Acadie was consulted regarding the request. They noted that the building must be connected to the municipal sewer system. As servicing is already available, there will be no fees to the developer; however, the developer must complete a form for the municipality's records. Once submitted, a copy of this form will be forwarded to Plan360 to ensure that the permit may be granted in a timely manner. A drainage plan has also been submitted to the municipality for review prior to permit approval. This request was also reviewed internally by SERSC Planning and Development staff. /La Ville de Cap-Acadie a été consultée concernant la demande. Elle a indiqué que le bâtiment doit être raccordé au système d'égout municipal. Comme les services sont déjà disponibles, aucuns frais ne seront imposés au promoteur ; toutefois, celui-ci doit remplir un formulaire pour les registres de la municipalité. Une fois soumise, une copie du formulaire sera transmise à Plan360 afin d'assurer que le permis puisse être délivré en temps opportun. Un plan de drainage a également été soumis à la municipalité pour examen avant l'approbation du permis. Cette demande a aussi été examinée en interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.

The Department of Environment and Local Government was contacted and confirmed that they are in agreement with the water capacity required for an 18-unit building with two bedrooms. The projected use will remain below the 50 m³/day threshold. Based on the information provided, the project does not require registration for an Environmental Impact Assessment (EIA). /Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été contacté et a confirmé être en accord avec la capacité d'approvisionnement en eau requise pour un bâtiment de 18 unités comprenant deux chambres à coucher. L'usage projeté demeurera en deçà du seuil de 50 m³/jour. Selon les informations fournies, le projet n'exige aucune inscription à une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

NB Power was consulted regarding the request. They advised that the file has been forwarded to their engineering department, who will contact the appropriate parties to determine the necessary steps for relocating the powerline, if feasible. / Énergie NB a été consultée concernant la demande. Elle a indiqué que le dossier a été acheminé à son service d'ingénierie, qui communiquera avec les parties concernées afin de déterminer les étapes nécessaires au déplacement de la ligne électrique, si cela est réalisable.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on September 10, 2025. No calls or emails were received. / Un avis public a été envoyé le 10 septembre 2025 aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.

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. Aucun commentaire n'a été formulé.

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

Committee Member Paul Poirier questioned whether the Municipal Plan required that commercial development be included on the ground floor of buildings located along a main road. Staff Member Patrick Gaudet clarified that while some municipalities emphasize this type of mixed-use development along main corridors, in this case the zoning

permits an entirely residential building, including the ground floor. / *Paul Poirier, membre du comité, demande si le plan municipal exige que l'aménagement commercial soit inclus au rez-de-chaussée des bâtiments situés le long d'une artère principale. Patrick Gaudet, membre du personnel, précise que, bien que certaines municipalités privilégient ce type d'aménagement à usage mixte le long des corridors principaux, dans ce cas-ci, le zonage permet un bâtiment entièrement résidentiel, incluant le rez-de-chaussée.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that there has been significant demand on water tables in the area over the years. He questioned whether the municipality had undertaken a water study to evaluate the eventual installation of a municipal water system for Cap-Pelé. He compared the situation to the Department of Transportation and Infrastructure, where traffic studies often focus only on the immediate area rather than the greater vicinity. He wondered whether the Department of Environment and Local Government followed a similar approach when assessing water demand, or whether they considered the broader area. Staff Member Patrick Gaudet responded that he was unaware if the Department of Environment had undertaken a municipality-wide study. However, he confirmed that in this application the Department did assess the proposal in terms of the number and type of units. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souligne qu'il y a eu une demande importante sur la nappe phréatique dans le secteur au fil des années. Il demande si la municipalité a réalisé une étude sur l'eau afin d'évaluer l'éventuelle installation d'un système d'eau municipal à Cap-Pelé. Il compare la situation à celle du ministère des Transports et de l'Infrastructure, où les études de circulation portent souvent uniquement sur le secteur immédiat plutôt que sur l'ensemble de la région. Il se demande si le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux suit une approche semblable lors de l'évaluation de la demande en eau ou s'il considère l'ensemble du territoire. Patrick Gaudet, membre du personnel, répond qu'il n'est pas au courant si le ministère de l'Environnement a entrepris une étude à l'échelle municipale. Toutefois, il confirme que, pour cette demande, le ministère a évalué la proposition en fonction du nombre et du type d'unités.*

Staff Member Jeff Boudreau added that staff are not informed whether the Department of Environment undertakes studies of surrounding lands or municipalities. He noted, however, that the Town did carry out an Environmental Impact Assessment related to the eventual installation of a municipal water system in Cap-Acadie. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, ajoute que le personnel n'est pas informé quant au fait que le ministère de l'Environnement réalise des études des terrains environnants ou des municipalités. Il précise cependant que la Ville a entrepris une étude d'impact sur l'environnement en lien avec l'éventuelle installation d'un système d'eau municipal à Cap-Acadie.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked whether the PRAC could obtain the results of this study. Staff Member Jeff Boudreau advised that he contact the municipality directly. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le CRP peut obtenir les résultats de cette étude. Jeff Boudreau, membre du personnel, lui conseille de communiquer directement avec la municipalité.*

Committee Member Kim Murphy inquired about the dimensions of the front yard setback. Staff Member Patrick Gaudet responded that he believed the distance from the front lot line to Acadie Road is approximately 0.77 meters. / *Kim Murphy, membre du comité, demande quelles sont les dimensions de la marge de retrait de la cour avant. Patrick Gaudet, membre du personnel, répond qu'il croit que la distance entre la limite avant du lot et le chemin Acadie est d'environ 0,77 mètre.*

Committee Member Kim Murphy then asked whether there were any concerns about the building's proximity to the road should the road ever need to be widened. Staff Member Patrick Gaudet noted that such matters would be the responsibility of the Public Works Department of Cap-Acadie. He explained that the information received from the municipality pertained primarily to the drainage plan and sewer connection. Staff Member Jeff Boudreau confirmed that concerns regarding potential road widening would fall under municipal jurisdiction. / *Kim Murphy, membre du comité, demande ensuite s'il existe des préoccupations quant à la proximité du bâtiment par rapport au chemin, advenant que celui-ci doive être élargi. Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que de telles questions relèvent de la responsabilité du service des travaux publics de Cap-Acadie. Il explique que les informations transmises par la municipalité concernaient principalement le plan de drainage et le raccordement aux égouts. Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que les préoccupations relatives à un éventuel élargissement du chemin relèvent de la compétence de la municipalité.*

Committee Member Valmont Goguen observed that the proposed building is located in front of Cape-Bald Packers, a factory that consumes significant amounts of water. He also referenced another nearby plastics factory producing

buoys, noting its water use. He questioned whether the presence of such industries had been considered when evaluating the water demand of the 18 proposed units. He recalled that a study had once been carried out to recycle water from a Styrofoam plant and that three wells were previously drilled in the area to evaluate potential municipal supply. He expressed the view that broader studies should be undertaken rather than limiting the focus to the 18 units under this application. / *Valmont Goguen, membre du comité, observe que le bâtiment proposé est situé devant Cap-Bald Packers, une usine qui consomme d'importantes quantités d'eau. Il mentionne également une autre usine de plastique située à proximité, qui fabrique des bouées, et souligne sa consommation d'eau. Il se demande si la présence de telles industries a été prise en compte lors de l'évaluation de la demande en eau des 18 unités proposées. Il rappelle qu'une étude avait déjà été réalisée afin de recycler l'eau provenant d'une usine de styromousse et que trois puits avaient été forés dans le secteur pour évaluer l'approvisionnement municipal potentiel. Il exprime l'avis que des études plus vastes devraient être menées, plutôt que de limiter l'analyse aux 18 unités faisant l'objet de la présente demande.*

Committee Member Robert Rochon remarked that questions of water consumption fall under the responsibility of municipal council rather than the PRAC. He stated that it is council's role to address these broader matters. / *Robert Rochon, membre du comité, remarque que les questions liées à la consommation d'eau relèvent de la responsabilité du conseil municipal et non du CRP. Il précise qu'il appartient au conseil de traiter ces enjeux d'ordre plus général.*

Chair Linda Estabrooks agreed, noting that the PRAC is tasked with reviewing the specific application before committee, not the water resources of the entire area. / *La présidente Linda Estabrooks est d'accord, soulignant que le CRP est chargé d'examiner la demande précise devant le comité, et non l'ensemble des ressources en eau du secteur.*

Staff Member Jeff Boudreau emphasized that the applicant submitted the necessary information to the Department of Environment, and that the Department had no concerns regarding water consumption for this proposal. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, souligne que le requérant a soumis les renseignements nécessaires au ministère de l'Environnement et que ce dernier n'a soulevé aucune préoccupation concernant la consommation d'eau pour cette proposition.*

Committee Member Edgar LeBlanc acknowledged this point but reiterated his concern that broader area-wide studies are not undertaken as part of staff protocol. He commended Committee Member Valmont Goguen's remarks and observed that the area already has considerable density, with residential, industrial, and commercial uses. He suggested that an indirect request might be made for future protocols to include such studies, as he remains concerned about long-term effects. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, reconnaît ce point, mais réitère sa préoccupation quant au fait que des études plus vastes à l'échelle du secteur ne sont pas entreprises dans le cadre du protocole du personnel. Il félicite Valmont Goguen, membre du comité, pour ses remarques et observe que le secteur présente déjà une densité considérable, avec des usages résidentiels, industriels et commerciaux. Il suggère qu'une demande indirecte pourrait être formulée afin que les protocoles futurs incluent de telles études, puisqu'il demeure préoccupé par les effets à long terme.*

Chair Linda Estabrooks acknowledged the concerns raised by the committee but reiterated that the present discussion must remain focused on the application at hand. / *La présidente Linda Estabrooks prend acte des préoccupations soulevées par le comité, mais réitère que la discussion actuelle doit demeurer centrée sur la demande à l'étude.*

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the conditional use application for a multi-unit dwelling of 18 units at Acadie road, Cap-Acadie, NB (PID 00844746), subject to the following conditions: / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Randy Trenholm, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour un bâtiment multifamilial de 18 unités situé sur le chemin Acadie, Cap-Acadie, N.-B. (NID 00844746) sous réserve des conditions suivantes :

1. A drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer will have to be submitted and receive endorsement from the Regional Town of Cap-Acadie before a building permit and/or development permit is issued; /Un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick devra être soumis et accepté par la Ville régionale de Cap-Acadie avant qu'un permis de construction et/ou d'aménagement soit délivré ;

2. That the relocation of the overhead power line be approved by NB Power prior to the issuance of a building and/or development permit; / Que la relocalisation de la ligne électrique aérienne reçoive l'approbation d'Énergie NB avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;

3. That the development receives approval from the Fire chief prior to the issuance of a building and/or development permit; / Que l'aménagement reçoive l'approbation du chef des pompiers avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement ;

4. That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided. / Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins fournis.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- e) Roland Mitton (PID/NID 70632575), Maple Hills Rural Community/Communauté Rurale Maple Hills – Temporary Use application to permit a second residential dwelling on the property for a temporary period of up to one year. / *Demande d'approbation temporaire pour permettre un deuxième bâtiment résidentiel sur la propriété temporairement pour un maximum d'un an. (File/Dossier # 25-1461) – English / anglais*

Committee Member Teri McMackin left the meeting room due to a conflict of interest. / *Teri McMackin, membre du comité, quitte la réunion en raison d'un conflit d'intérêts.*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a temporary use application to permit a second dwelling on the property for a period of up to one year. He explained that the applicant intends to construct a new dwelling while continuing to inhabit the existing dwelling. The property is zoned Rural Area. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant visant une approbation temporaire afin de permettre la présence d'une deuxième habitation sur la propriété pour une durée maximale d'un an. Il explique que le requérant prévoit construire une nouvelle habitation tout en continuant d'occuper l'habitation existante. La propriété est située dans la zone rurale.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using an aerial view and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the property measures 3.72 hectares, providing sufficient space to temporarily accommodate two dwellings on the lot. The landowner signed an acknowledgment on September 12, 2025, confirming that they will have one year to complete the new dwelling and convert the existing dwelling into an accessory building. Failure to comply will result in an infraction, at which point the Municipality of Three Rivers may take legal action. The property will be flagged to reflect the temporary use approval, and the final inspection of the new dwelling will include verification that the existing dwelling has been converted into an accessory building. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et les photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il précise que la propriété a une superficie de 3,72 hectares, offrant suffisamment d'espace pour accueillir temporairement deux habitations. Le propriétaire a signé, le 12 septembre 2025, un document confirmant qu'il disposera d'un an pour terminer la nouvelle habitation et convertir l'habitation existante en bâtiment accessoire. À défaut de s'y conformer, une infraction sera constatée, et la municipalité de Three Rivers pourra entreprendre des recours judiciaires. La propriété sera signalée afin de refléter l'approbation temporaire, et l'inspection finale de la nouvelle habitation comprendra la vérification que l'habitation existante a bien été convertie en bâtiment accessoire.*

The request was reviewed by SERSC Planning and Development staff. The Community of Three Rivers was also consulted and indicated that they had no concerns, supporting the application's consideration by PRAC. / *La demande a été examinée par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. La communauté de Three Rivers a également été consultée et a indiqué n'avoir aucune préoccupation, appuyant l'examen de la demande par le CRP.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 10, 2025. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé le 10 septembre 2025 aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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, Roland Mitton, confirmed that he was satisfied with what had been presented. / *La présidente Linda Estabrooks demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant, Roland Mitton, confirme qu'il est satisfait de la présentation.*

Chair Linda Estabrooks asked if any members of the public wished to comment on the application. There were no other members of the public present at this time. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Aucun autre membre du public n'est présent à ce moment.*

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

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the request for a temporary use by Roland Mitton to allow the presence of two single-unit dwellings on the property located at 560 Wheaton Settlement Road in the Community of Three Rivers, PID 70632575, for a maximum period of one (1) year from the date of issuance of the building permit for the second residence./ 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 APPROUVE la demande d'usage temporaire par Roland Mitton pour permettre la présence de deux bâtiments unifamiliaux sur la propriété située au 560 Chemin Wheaton Settlement, portant le NID 70632575, et ce, pour une période maximale d'un (1) an à compter de la date de délivrance du permis de construction pour le deuxième bâtiment résidentiel.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None/Aucun

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

- a) Gaston Boudreau (PID/NID 00853028) Municipality of/Municipalité de Cap-Acadie – Request views for a rezoning application to rezone from Rural Area (RA) to Resource Development (DR) to permit a resource extraction operation. / *Demande d'avis pour une demande de rezonage visant à faire passer une zone rurale (RU) en zone de développement des ressources (DR) afin de permettre une exploitation d'extraction des ressources. (File/Dossier # 25-0533). French/français.*

Committee Member Teri McMackin returned to the meeting room. / *Teri McMackin, membre du comité, retourne à la salle de réunion.*

Staff Member Guilhem Francez presented the request of the applicant for a rezoning application to change the zoning from Rural Area to Resource Development in order to permit a resource extraction operation. The operation involves the extraction of sand and clay. No explosives will be used, and no mineral extraction is proposed. The rezoning request arose following an infraction, for which the applicant received a stop-work order. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage de la propriété de la zone rurale à la zone de développement des ressources, afin de permettre une activité d'extraction de ressources. L'activité comprend l'extraction de sable et d'argile. Aucun explosif ne sera utilisé et aucune extraction de minéraux n'est proposée. La demande de rezonage découle d'une infraction pour laquelle le requérant a reçu un ordre de cessation du travail.*

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing situation using an aerial view and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property contains a mix of vacant treed land, an active pit, and an old pit. The closest dwelling is located on an agricultural property approximately 200 meters away. A

neighbouring pit, operating within the proper zone, is also in the vicinity. / *Guilhem Francez, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et des photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété comprend un mélange de terrains boisés vacants, une fosse active et une ancienne fosse. L'habitation la plus proche est située sur une propriété agricole à environ 200 mètres. Une fosse voisine, exploitée dans le bon zonage, se trouve également à proximité.*

Staff Member Guilhem Francez noted that the operation is accessed via Route 1418, a non-maintained highway service road where there is no garbage collection or winter snow removal. He explained that while this road is unsuitable for residential development, it is adapted to pits and rural economic activities. There is also access via Route 133, which passes by a Crown reserve; however, staff propose a condition prohibiting access to the pit from Route 133. / *Guilhem Francez, membre du personnel, indique que l'exploitation est accessible par la route 1418, un chemin de service non entretenu, sans collecte des déchets ni déneigement. Il explique que, bien que ce chemin ne soit pas adapté à l'aménagement résidentiel, il est convenable pour les fosses et les activités économiques rurales. Un accès par la route 133 existe également, passant par une réserve de la Couronne ; toutefois, le personnel propose une condition interdisant l'accès à la fosse par la route 133.*

Staff Member Guilhem Francez reported that the pit operation intends to comply with the Cap-Acadie Zoning By-Law, including a 10-meter setback from neighbouring lands and a 30-meter setback from wetlands or the non-maintained road. The applicant estimates that the operation may last between 20 and 30 years. / *Guilhem Francez, membre du personnel, rapporte que l'exploitation prévoit se conformer à l'Arrêté de zonage de Cap-Acadie, incluant une marge de retrait de 10 mètres des terrains voisins et une marge de retrait de 30 mètres des terres humides ou du chemin non entretenu. Le requérant estime que l'exploitation pourrait durer entre 20 et 30 ans.*

Staff Member Guilhem Francez further outlined the two major pillars of the Cap-Acadie Rural Plan. The first is for the sustainable enhancement of natural resources and responsible resource development. This means that operations are structured, less invasive, and compatible with the surrounding landscape. The second pillar is the preservation of the rural character. This means to maintain low residential density and reducing land-use conflicts by separating residential areas from agricultural and extraction zones. / *Guilhem Francez, membre du personnel, décrit ensuite les deux piliers principaux du Plan rural de Cap-Acadie. Le premier concerne la mise en valeur durable des ressources naturelles et le développement responsable des ressources, c'est-à-dire des opérations structurées, moins invasives et compatibles avec le paysage environnant. Le second pilier est la préservation du caractère rural, ce qui implique le maintien d'une faible densité résidentielle et la réduction des conflits d'usage en séparant les zones résidentielles des zones agricoles et d'extraction.*

Staff Member Guilhem Francez noted that extraction sites must meet several key requirements. These include maintaining adequate setbacks, prohibiting extraction below the water table, implementing dust control measures, installing barriers and warning signs at entrances, ensuring proper surface water management, and restoring the site once operations are completed. / *Guilhem Francez, membre du personnel, rappelle que les sites d'extraction doivent respecter plusieurs exigences clés, notamment le maintien de marges de retrait adéquates, l'interdiction d'extraction sous la nappe phréatique, la mise en œuvre de mesures de contrôle de la poussière, l'installation de barrières et de panneaux d'avertissement aux entrées, la gestion adéquate des eaux de surface et la restauration du site une fois les activités terminées.*

Several provincial departments were consulted regarding the request. The Department of Environment and Local Government noted the presence of a potential wetland on the property and recommended a wetland delineation, which will determine whether the project is subject to an Environmental Impact Assessment (EIA). They also provided guidelines applicable to sand and gravel pits. The Department of Transportation and Infrastructure noted that Highway 15 is a limited access highway. / *Plusieurs ministères provinciaux ont été consultés concernant la demande. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué la présence potentielle d'une zone humide sur la propriété et a recommandé une délimitation afin de déterminer si le projet est assujéti à une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Il a également fourni des lignes directrices applicables aux fosses de sable et de gravier. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a indiqué que la route 15 est une autoroute à accès limité.*

Staff Member Guilhem Francez also referenced the Statements of Public Interest, specifically those relating to natural resource development. / *Guilhem Francez, membre du personnel, fait également référence aux Déclarations d'intérêt public, notamment celles portant sur le développement des ressources naturelles.*

A public hearing on the rezoning application is scheduled for October 14, 2025. / *Une audience publique sur la demande de rezonage aura lieu le 14 octobre 2025.*

Staff agreed 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. / *La présidente, Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned whether the non-maintained road was intended for recreational vehicles. Staff Member Guilhem Francez clarified that while the road is not an official trail, it may be accessed legally. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le chemin non entretenu est destiné aux véhicules récréatifs. Guilhem Francez, membre du personnel, précise que, bien que ce chemin ne soit pas un sentier officiel, il peut être utilisé légalement.*

Committee Member Edgar LeBlanc observed that pits and quarries are subject to annual review and permitting as part of established protocols. He asked who would hold authority to verify the wetland. Staff Member Guilhem Francez explained that a surveyor would carry out the delineation process, after which the results would be transmitted to the Province. This requirement is reflected in the conditions of the motion. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, observe que les fosses et carrières font l'objet d'un examen annuel et de permis dans le cadre des protocoles établis. Il demande qui aura l'autorité de vérifier la zone humide. Guilhem Francez, membre du personnel, explique qu'un arpenteur procédera à la délimitation, après quoi les résultats seront transmis à la Province. Cette exigence figure dans les conditions de la motion.*

Committee Member Edgar LeBlanc further noted that in the past, barriers were not always properly identified, resulting in accidental collisions by vehicles. Staff Member Guilhem Francez indicated that such matters would be addressed during the permitting phase. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, ajoute que, par le passé, certaines barrières n'étaient pas toujours bien identifiées, ce qui a entraîné des collisions accidentelles de véhicules. Guilhem Francez, membre du personnel, indique que de telles questions seront traitées à l'étape de la délivrance des permis.*

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review Committee RECOMMENDS that the Cap-Acadie Council adopt By-law CA18-M01, which aims to rezone a portion of the property bearing PID 00853028 from rural zone (RA) to resource development zone (DR), to accommodate a resource extraction operation. / Il est proposé par Robert Rochon, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie d'adopter l'arrêté CA18-M01, qui vise à rezoner une portion de la propriété portant le NID 00853028 de la zone rurale (RA) à la zone Développement des ressources (DR), pour accommoder une opération d'extraction des ressources.

With the following conditions: / Avec les conditions suivantes :

a) That a wetland presence/absence study and/or wetland delineation shall be conducted, and this study and/or delineation must be reviewed and acknowledged by the Department of Environment and Local Government before a resource extraction permit is issued. If a wetland or watercourse is found on the property, the applicant must submit a new master plan, excluding the exploitable area within the delineated wetland and excluding a 30-meter buffer around the delineated wetland and watercourse. / Une étude de présence/absence de zones humides et/ou une délimitation des zones humides doit être réalisée, et cette étude et/ou délimitation doit être examinée et approuvée par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant qu'un permis d'extraction de ressources ne soit délivré. Si une zone humide ou un cours d'eau est découvert sur la propriété, le demandeur doit soumettre un nouveau plan directeur, excluant la zone exploitable à l'intérieur de la zone humide délimitée et excluant une zone tampon de 30 mètres autour de la zone humide et du cours d'eau délimités.

b) The resource extraction shall be limited to the resource extraction master plan found in Schedule B-1. / L'extraction des ressources sera limitée au plan directeur d'extraction des ressources figurant à l'annexe B-1.

c) That all the provisions and conditions of the Resource Development zone in the Cap-Acadie Zoning by-law apply to the resource extraction site. / *Que tous les provisions et conditions de la zone Développement des ressources dans l'arrêté de zonage de Cap-Acadie s'applique pour le site d'extraction des ressources.*

d) That the permitted uses be limited to a resource extraction activity and to accessory uses related to the resource extraction activity. / *Que les usages permis soient limités à une activité d'extraction des ressources et aux usages accessoires reliés à l'activité d'extraction des ressources.*

e) That prior to the issuance of a resource extraction permit is issued, confirmation be submitted by the Department of the Environment and Local Government that no environmental impact assessment is required for the project. However, if an environmental impact assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided to the Southeast Regional Services Commission. / *Qu'avant l'émission d'un permis d'extraction de ressources ne soit délivré, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requise pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la commission de services régionaux du Sud-Est.*

f) That the access to the resource extraction site shall be via the unmaintained public road 1418. / *Que l'accès au site d'extraction des ressources se fasse par la route publique non maintenue 1418.*

g) The above conditions apply to the portion of the land subject to this rezoning to the Resource Development (RD) zone. / *Les conditions ci-dessus s'appliquent à la partie du terrain faisant l'objet du présent rezonage à la zone Développement des Ressources (DR).*

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 October 22, 2025, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 22 octobre 2025 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:24pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 24.*

Linda Estabrooks – Chair/présidente