



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

October 22, 2025 at 7:00 pm • 22 octobre 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
Murielle Belliveau	Committee Member/membre du comité
Stanley Dixon	Committee Member/membre du comité
Valmont Goguen	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
Caleb Babin	Planner/urbaniste
Sophie Daigle	Development Officer / agente d'aménagement
Patrick Gaudet	Development Officer / agent d'aménagement
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

Regrets/Absences :

Kim Murphy	Committee Member / membre du comité
Teri McMackin	Committee Member / membre du comité

Public Present / Membres du public présents :

8 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 Kim Murphy and Teri McMackin 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 Kim Murphy et Teri McMackin, 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 Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Robert Rochon to adopt tonight's Agenda as presented. /*Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et appuyé par Robert Rochon, 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 September 24, 2025 meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 24 septembre 2025.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor to adopt the Minutes of the September 24, 2025, meeting as presented. /*Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Stanley Dixon, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 24 septembre 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) Lebson Holdings Ltd (PID/NID 00856492), Town of / Ville de Cap-Acadie - Conditional use application for a multi-unit dwelling of 20 units. / *Demande pour un usage conditionnel pour un bâtiment multifamilial de 20 unités.* (File/ Dossier # 25-1559) English/anglais.

Staff Member Caleb Babin presented the request of the applicant for a conditional use application for a multi-unit dwelling of 20 units. The zoning of the property is Central Commercial in the front of the property, and Rural Area to the rear. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel visant la construction d'un immeuble multifamilial de 20 unités. Le zonage de la propriété est commercial central à l'avant et rural à l'arrière.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using aerial view, the proposed site plan, and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that multi-family dwellings of 4 or more units require 1.25 parking spaces per dwelling. The parking must comply with barrier-free design standards. There is a total of 36 parking spaces available in this case, which surpasses the zoning by-law guideline. The parking lot will be in front of the proposed building to integrate into the urban landscape. A 7-meter-wide driveway for two-way traffic is planned from Route 133. This access predates the proposal; therefore, a new access permit will be required from the Department of Transportation and Infrastructure. / *Caleb Babin, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan de localisation proposé et des photos du site. Il examine les principes et les règlements applicables. Il explique que les habitations multifamiliales de quatre unités ou plus exigent 1,25 espace de stationnement par logement. Le stationnement doit être conforme aux normes de conception sans obstacle. Dans ce cas, un total de 36 espaces de stationnement est prévu, ce qui dépasse les exigences de l'arrêté de zonage. L'aire de stationnement sera aménagée à l'avant du bâtiment proposé afin de mieux s'intégrer au paysage urbain. Une entrée d'une largeur de 7 mètres pour la circulation à deux sens est prévue à partir de la route 133. Cet accès existait déjà avant la proposition ; par conséquent, un nouveau permis d'accès sera exigé du ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

Staff Member Caleb Babin explained that a drainage plan was provided to town staff. There were no concerns raised at that time. He also explained that the proposal will be two-storeys and 5.4 meters in height with a gabled roof and

will meet conform to the maximum height requirement. With regard to the setbacks, the project complies with the setbacks in the Central Commercial zone and is positioned in such a way as to make use of the existing vegetation. / *Caleb Babin, membre du personnel, explique qu'un plan de drainage a été soumis au personnel de la Ville et qu'aucune préoccupation n'a été soulevée à ce moment-là. Il précise également que le bâtiment proposé comptera deux étages, mesurera 5,4 mètres de hauteur et sera doté d'un toit à pignons, ce qui respecte la hauteur maximale permise. En ce qui concerne les marges de retrait, le projet est conforme aux exigences de la zone commerciale centrale et est positionné de manière à tirer parti de la végétation existante.*

Staff Member Caleb Babin discussed the availability of drinking water and municipal services for the proposed project. He explained that a permit for the septic system has been granted from the Department of Justice and Public Safety. A summary assessment of the water supply has been submitted to the Department of Environment and Local Government. They validated the positive conclusion. / *Caleb Babin, membre du personnel, aborde la question de la disponibilité de l'eau potable et des services municipaux pour le projet proposé. Il indique qu'un permis pour le système septique a été délivré par le ministère de la Justice et de la Sécurité publique. Une évaluation sommaire de l'approvisionnement en eau a été soumise au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, lequel a validé la conclusion positive.*

The request was discussed amongst SERSC planning and development staff. The Town Staff were contacted and there were no concerns raised. The fire chief was also contacted, and no comments were received. The Department of Transportation and Infrastructure was contacted, and they noted that there is a change of use to the land; therefore, the access to the road should be checked so that it meets the standards of the Department. This was included as a condition. Finally, the Department of Environment and Local Government was contacted, and they notified that there was no EIA requested. They agreed with the conclusion of the abbreviated water supply assessment study. / *La demande a été examinée par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le personnel de la Ville a été consulté et aucune préoccupation n'a été soulevée. Le chef des pompiers a également été contacté et n'a formulé aucun commentaire. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a indiqué qu'il s'agissait d'un changement d'usage du terrain ; l'accès à la route devra donc être vérifié afin de respecter les normes du ministère. Cette exigence a été incluse comme condition. Enfin, le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a confirmé qu'aucune étude d'impact sur l'environnement (EIE) n'était requise et a approuvé la conclusion de l'évaluation sommaire de l'approvisionnement en eau.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on October 6, 2025. Neighbouring landowner, Linda Cormier called on October 20, 2025, to oppose the project, however following the clarification, there was no objections to the proposed development. There was also one call without comments. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 6 octobre 2025. Une propriétaire voisine, Linda Cormier, a communiqué avec le personnel le 20 octobre 2025 pour exprimer son opposition au projet. Toutefois, à la suite des éclaircissements apportés, elle n'avait plus d'objection à l'aménagement proposé. Un autre appel a également été reçu, sans commentaire.*

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 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 Robert Rochon inquired whether time should be allotted for the Fire Chief to respond, suggesting that this could be made a condition of approval in the motion. He asked whether such consultation was standard procedure. Staff Member Caleb Babin confirmed that, as explained to him, this step is standard procedure.

He noted that no comments had yet been received from the Fire Chief. / *Robert Rochon, membre du comité, se demande s'il faudrait accorder un délai au chef des pompiers pour formuler ses commentaires, suggérant que cette exigence pourrait être ajoutée comme condition d'approbation dans la motion. Il demande également si une telle consultation fait partie de la procédure standard. Caleb Babin, membre du personnel, confirme que, d'après les explications qui lui ont été données, cette étape fait effectivement partie de la procédure standard. Il précise qu'aucun commentaire n'a encore été reçu du chef des pompiers.*

Committee Member Robert Rochon added that other applications typically include consideration of a secondary exit for emergency purposes and said he wondered about the approach in this case. Staff Member Lori Bickford stated that the Committee could impose a condition requiring approval from the Fire Chief. She suggested that a timeline be included to avoid leaving the matter open-ended if no response is received. The motion could be adjusted accordingly. / *Robert Rochon, membre du comité, ajoute que les autres demandes comportent généralement une considération pour une sortie secondaire à des fins d'urgence et indique qu'il s'interroge sur l'approche retenue dans ce cas-ci. Lori Bickford, membre du personnel, mentionne que le Comité pourrait imposer une condition exigeant l'approbation du chef des pompiers. Elle suggère d'y inclure un échéancier afin d'éviter que la question demeure ouverte si aucune réponse n'est reçue. La motion pourrait être ajustée en conséquence.*

Committee Member Edgar LeBlanc observed that, historically, the absence of a response from the Fire Chief has been interpreted as having no comments or objections. He then raised a separate concern regarding property PID 70387055, located within approximately 100 feet of the project site. He explained that the property previously operated as a public garage for nearly 60 years and had experienced a fire. He noted potential environmental contamination issues related to underground gas and diesel tanks, which have not, to his knowledge, been assessed by the Department of Environment, the Fire Marshal, or other authorities. He emphasized that similar past cases, such as the 1970s Quispamsis Co-op fuel leak, had significant environmental and financial impacts, and that the site in question may pose a long-term risk to the area's water table. He requested that staff or another agency review the situation to ensure there is no contamination affecting nearby properties. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait remarquer que, par le passé, l'absence de réponse du chef des pompiers a été interprétée comme une absence de commentaires ou d'objections. Il soulève ensuite une préoccupation distincte concernant la propriété portant le NID 70387055, située à environ 100 pieds du site du projet. Il explique que cette propriété a abrité un garage public pendant près de 60 ans et qu'elle a déjà été la scène d'un incendie. Il signale la possibilité de contamination environnementale liée à la présence d'anciens réservoirs souterrains de gaz et de diesel, lesquels, à sa connaissance, n'ont pas été évalués par le ministère de l'Environnement, le bureau du commissaire des incendies ou d'autres autorités. Il souligne que des cas similaires, comme la fuite de carburant du Co-op de Quispamsis dans les années 1970, ont entraîné des répercussions environnementales et financières importantes, et que le site en question pourrait présenter un risque à long terme pour la nappe phréatique du secteur. Il demande que le personnel ou un autre organisme examine la situation afin de s'assurer qu'aucune contamination n'affecte les propriétés voisines.*

Chair Linda Estabrooks asked whether it was standard procedure to check for contamination flags in the database. Staff Member Caleb Babin replied that a water supply assessment had already been completed by the Department of Environment and Local Government. / *La présidente, Linda Estabrooks, demande s'il existe une procédure standard pour vérifier la présence d'indicateurs de contamination dans la base de données. Caleb Babin, membre du personnel, répond qu'une évaluation de l'approvisionnement en eau a déjà été réalisée par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*

Staff Member Lori Bickford clarified that the issue raised by Committee Member Edgar LeBlanc concerns a separate property and therefore cannot be incorporated into the present application. She noted that environmental monitoring and remediation fall under the responsibility of the Department of Environment, which maintains the relevant database. If contamination is discovered during development, operations must cease, and the matter must be addressed by the responsible department. / *Lori Bickford, membre du personnel, précise que la question soulevée par Edgar LeBlanc concerne une propriété distincte et ne peut donc pas être intégrée à la demande actuelle. Elle indique que la surveillance et la décontamination environnementales relèvent de la responsabilité du ministère de l'Environnement, qui tient à jour la base de données pertinente. Elle ajoute que, si une contamination était découverte au cours de l'aménagement, les travaux devraient être suspendus et la situation transmise au ministère compétent.*

Committee Member Edgar LeBlanc acknowledged the limitation but requested that a note be sent to staff to ensure the situation is looked into. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, reconnaît cette limitation, mais demande qu'une note soit transmise au personnel afin de s'assurer que la situation fasse l'objet d'un suivi.*

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the conditional use application for a multi-unit dwelling of 20 units at 1325 road 133, Cap-Acadie, NB (PID 00856492), subject to the following conditions / *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 APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour un bâtiment multifamiliale de 20 unités situés au 1325 route 133, Cap-Acadie, N.-B. (NID 00856492) sous réserve des conditions suivantes :*

1. That the access is approved by the Department of Transportation and Infrastructure; /*Que l'accès soit approuvé par le ministère des Transports et de l'Infrastructure*

2. 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

- b) CVS Properties Inc. (PID/NID 70687454) Town of / Ville de Shediac – Conditional Use Application to allow two multi-unit residential building on a lot, with a variance to increase the maximum front yard setback from 6 m to 36.14 m, and a variance to reduce the rear yard setback from 6 m to 3 m / *Demande d'usage conditionnel pour permettre plus de deux immeubles résidentiels multifamiliaux sur un lot, avec une dérogation afin d'augmenter le retrait avant maximal de 6 m à 36,14 m, et une dérogation afin de réduire le retrait arrière de 6 m à 3 m. (File/Dossier # 25-1628) French/français.*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a conditional use application to allow multi-unit residential building on a lot, with a variance to increase the maximum front yard setback from 6 meters to 36.14 meters, and a variance to reduce the rear yard setback from 6 meters to 3 meters. The zoning of the property is R3 High Density Residential. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel multifamilial sur un lot, accompagnée d'une dérogation visant à augmenter la marge de retrait avant maximale de 6 mètres à 36,14 mètres, ainsi qu'une dérogation visant à réduire la marge de retrait arrière de 6 mètres à 3 mètres. Le zonage de la propriété est R3 : résidentiel à forte densité.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, and elevation drawings. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that there will be two identical buildings (Building A and B) with three storeys each for a total of 24 units. There will be a total of 36 parking spaces including accessible spaces. The access will be reached from South Cove Road with a central turnaround and landscaping. The front yard setback will be 5.15 meters for Building A and 36.14 meters for Building B. The rear yard setback for Building B will be 3 meters. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, illustre la situation existante à l'aide d'une vue aérienne, de photos du site et de dessins d'élévation. Il passe en revue les politiques et règlements applicables. Il explique qu'il y aura deux bâtiments identiques (bâtiments A et B) de trois étages chacun, pour un total de 24 unités. Un total de 36 espaces de stationnement, incluant des espaces accessibles, est prévu. L'accès se fera à partir du chemin South Cove, avec un espace de virage central et un aménagement paysager. La marge de retrait avant sera de 5,15 mètres pour le bâtiment A et de 36,14 mètres pour le bâtiment B. La marge de retrait arrière du bâtiment B sera de 3 mètres.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that there are two components to this application, the conditional use and a variance. The conditional use is to allow for two buildings on a lot that must have at least 8 units per building and two storeys. The second is for a variance to the setback from 6.5 meters to 36.14 meters, and from 6 meters to 3 meters. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, précise que la demande comporte deux volets : l'usage conditionnel et la dérogation. L'usage conditionnel vise à permettre deux bâtiments sur un même lot, chacun devant comprendre au moins 8 unités et deux étages. La dérogation vise à modifier les marges de retrait, soit de 6,5 mètres à 36,14 mètres à l'avant, et de 6 mètres à 3 mètres à l'arrière.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on October 6, 2025. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés à l'intérieur de 60 mètres de la propriété visée le 6 octobre 2025. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

The Town of Shediac was consulted as well as the Greater Shediac Sewerage Commission. There were no comments. / *La Ville de Shediac ainsi que la Commission des égouts de Shediac et banlieues ont été consultées. Aucun commentaire n'a été formulé.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that due to the topography of the lot, it cannot be efficiently divided and does not allow for the creation of a public street nor independent access. The approach to have two buildings on the lot optimises the capacity of the land all while respecting municipal policy and densification, as well as residential diversification. As for the variance to increase the setback to 36.14 meters, it will allow for Building B to contain a parking lot to the south that is sufficient for all residential units. This will also meet the Building Code of New Brunswick for fire safety and separation between buildings. As for the other variance to decrease the setback to 3 meters, technical constraints and the Building Code of New Brunswick limits a greater setback. There is a right-of-way adjacent to a created buffer which limits the visual impact and loss of privacy. A vegetative buffer at the back limit will protect privacy and create harmonious integration. This is considered reasonable and compatible with the objectives of the regulation. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique qu'en raison de la topographie du lot, celui-ci ne peut être subdivisé efficacement et ne permet pas la création d'une rue publique ni d'un accès indépendant. L'approche consistant à aménager deux bâtiments sur le même lot permet d'optimiser la capacité du terrain, tout en respectant la politique municipale de densification et de diversification résidentielle. En ce qui concerne la dérogation pour augmenter la marge de retrait avant à 36,14 mètres, elle permettra au bâtiment B d'intégrer une aire de stationnement au sud suffisante pour l'ensemble des unités résidentielles. Cette configuration répond également aux exigences du Code du bâtiment du Nouveau-Brunswick en matière de sécurité incendie et de séparation entre bâtiments. Quant à la dérogation visant à réduire la marge de retrait arrière à 3 mètres, les contraintes techniques et les exigences du Code du bâtiment ne permettent pas une marge plus importante. Un droit de passage adjacent agit comme zone tampon, réduisant les impacts visuels et la perte d'intimité. De plus, une barrière végétale aménagée à la limite arrière assurera la protection de la vie privée et favorisera une intégration harmonieuse du projet. Cette approche est jugée raisonnable et compatible avec les objectifs du règlement.*

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. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Member of the public, Susan Cormier, addressed the committee. Her father is the owner of 64 South Cove Road, and she wished to receive clarification as to the location of the proposed buildings in relation to her father's property. Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the location of the proposal in relation to her father's property. / *Susan Cormier, membre du public, s'adresse au comité. Son père est propriétaire du 64, chemin South Cove, et elle souhaite obtenir des précisions concernant l'emplacement des bâtiments proposés par rapport à la propriété de son père. Patrick Gaudet, membre du personnel, illustre l'emplacement du projet par rapport à la propriété mentionnée.*

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 Murielle Belliveau questioned whether the buffer should be placed into the motion as a condition. She questioned whether this would be respected. Staff Member Patrick Gaudet explained that under the by-law, a permit cannot be granted unless the buffer is respected. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande si la zone tampon devrait être incluse dans la motion comme condition. Elle se questionne à savoir si cette exigence serait respectée. Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que, conformément à l'arrêté, aucun permis ne peut être délivré tant que la zone tampon n'est pas respectée.*

It was moved by Committee Member Randy Trenholm and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use request submitted by Michel Vautour 739691 NB Inc. to: */Il est proposé par Randy Trenholm, membre du comité, et il est appuyé par Murielle Belliveau, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel présentée par Michel Vautour 739691 NB Inc. visant à :*

- Allow two multi-unit residential buildings on the same lot; */Permettre plus de deux immeubles résidentiels multifamiliaux sur un même lot ;*

- Authorise a variance to increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 36.14 meters; */Autoriser une dérogation afin d'augmenter le retrait avant maximal de 6,5 m à 36,14 m ;*

- Authorise a variance to reduce the minimum rear yard setback from 6 meters to 3 meters; */Autoriser une dérogation pour réduire le retrait arrière minimal de 6 m à 3 m ;*

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

1. That a drainage plan prepared by a certified New Brunswick engineer be submitted to, and approved by, the Town of Shediac prior to the issuance of a building permit and/or development permit. / *Un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick devra être soumis et accepté par la Ville de Shediac avant qu'un permis de construction et/ou d'aménagement soit émis ;*

2. That the development is in general compliance with the attached site plan. / *Que le développement soit en conformité général avec le plan de localisation attaché.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Ronda Ann Demchuk and/et Brian Woodland (PID/NID 70123534) Municipality of / de Maple Hills – Variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54m to 40.584m / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot reliquat de 54 m à 40,584 m. (File/Dossier # 25-1627) English/anglais.*

Staff Member Caleb Babin presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 meters to 40.584 meters. The zoning of the parcel is a combination of Rural Area and Infill Overlay. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale d'un lot résiduel de 54 mètres à 40,584 mètres. Le zonage de la parcelle est une combinaison de zone rurale et de zone terres intercalaires.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the remnant lot will retain significant depth and area above the minimum requirements which will allow for developable space without compromising the functionality or conformity of the property. This will optimise the use of the land and may accommodate services. / *Caleb Babin, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site et le plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que le lot résiduel conservera une profondeur et une superficie importantes, supérieures aux exigences minimales, ce qui permettra un aménagement adéquat sans compromettre la fonctionnalité ni la conformité de la propriété. Cette configuration optimise l'utilisation du terrain et permet d'accueillir les services au besoin.*

The requested variance was discussed internally amongst SERSC planning and development staff. There were no comments from the Rural Community of Maple Hills. / *La dérogation demandée a été discutée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Aucun commentaire n'a été formulé par la Communauté rurale de Maple Hills.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on October 8, 2025. No comments, calls or letters were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 8 octobre 2025. Aucun commentaire, appel, ni courriel n'a été reçu.*

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 was present and had no comments. / *La présidente Linda Estabrooks demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est présente et n'a aucun commentaire.*

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

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Randy Trenholm that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance to reduce the remnant lot on the tentative subdivision plan DEMCHUK & WOODLAND, with the job number 17105, as submitted by Daigle Surveys, from 54 meters to 40.584 meters. / Il est proposé par Robert Rochon, 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 dérogation visant à réduire la largeur d'un lot reliquat sur le plan de lotissement provisoire DEMCHUK & WOODLAND, ayant comme numéro de travail 17105 soumis par Daigle Surveys de 54 mètres à 40,584 mètres.

This recommendation is based on the following considerations: / *Cette recommandation est fondée sur les considérations suivantes :*

- **The variance allows for the creation of a new residential lot (lot 25-1) intended to contain the existing accessory building, which will be converted into a dwelling; / La dérogation vise à permettre la création d'un nouveau lot résidentiel (lot 25-1) destiné à accueillir le bâtiment accessoire existant, lequel sera converti en habitation ;**
- **The proposed lot meets all other regulatory requirements, including those related to area, depth, and lot configuration; / Le lot projeté respecte l'ensemble des autres exigences réglementaires, notamment celles relatives à la superficie, à la profondeur et à la configuration du terrain ;**
- **The configuration of both the proposed lot and the remnant lot does not compromise future development in the area, nor the ability to install conforming private services (well and septic system) on each lot; / La configuration proposée du lot et du lot reliquat ne compromet pas l'aménagement futur du secteur ni la capacité d'installer des services privés conformes (puits et système septique) sur chacun des lots**
- **The request aligns with the intent and spirit of the Rural Plan by promoting orderly land use and optimizing the development potential of the property. / La demande demeure conforme à l'esprit du Plan rural en permettant une utilisation ordonnée du sol et en optimisant le potentiel d'aménagement de la propriété.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Denis Ouellette (PID/NID 00863373 & 70260542) – Town of / Ville de Shediac – Conditional Use Application to allow eight (8) multi-unit residential building on a lot / *Demande d'usage conditionnel pour permettre huit (8) immeubles résidentiels multifamiliaux sur un lot* (File/Dossier # 25-1648) English/anglais

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a conditional use application to allow the construction of eight multi-unit residential buildings on a property zoned High Density Residential (R3). / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction de huit immeubles résidentiels multifamiliaux sur une propriété située dans la zone résidentielle à forte densité (R3).*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, site photos and the tentative site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the project would be completed in phases. The development will include six two-storey buildings with eight units each located along the periphery of the site, and two three-storey buildings with twenty-four units each. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site et le plan de localisation provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que le projet sera réalisé en plusieurs phases. L'aménagement comprendra six bâtiments de deux étages, comportant huit unités chacun, situés en périphérie du site, ainsi que deux bâtiments de trois étages comprenant vingt-quatre unités chacun.*

The parking area will be situated in the middle of the property, containing 143 regular spaces and 13 barrier-free spaces, for a total of 156 spaces. This exceeds the required 1.25 spaces per unit. The central location of the parking lot provides visual screening, enhancing the urban landscape as seen from surrounding public roads. A 10-metre-wide access for two-way traffic is proposed from Greenwood Drive. Following consultation with the Fire Chief, a connector lane between Phases 1 and 2 was deemed necessary, and the developer agreed to include this lane in the site design. / *L'aire de stationnement sera aménagée au centre de la propriété et comptera 143 espaces réguliers et 13 espaces sans obstacle, pour un total de 156 espaces, ce qui dépasse l'exigence minimale de 1,25 espace par unité. L'emplacement central du stationnement offrira une barrière visuelle naturelle, améliorant le paysage urbain tel qu'il est perçu depuis les voies publiques environnantes. Un accès bidirectionnel de 10 mètres de largeur est proposé à partir du chemin Greenwood. À la suite d'une consultation avec le chef des pompiers, il a été jugé nécessaire d'inclure une voie de liaison entre les phases 1 et 2, et le promoteur a accepté d'intégrer cette voie dans la conception du site.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that a drainage plan is required for the project. It was prepared and stamped by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick. The plan must include geodetic elevations (basement, foundation walls, grade corners of buildings and property), any existing municipal or private easements and public or private buried infrastructure, physical features that may impede drainage, street grade and service locations to buildings, and proposed finished land elevations showing swales or other drainage elements, including private catch basins. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique qu'un plan de drainage est requis pour le projet. Celui-ci a été préparé et estampillé par un ingénieur professionnel autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick. Le plan doit inclure les élévations géodésiques (sous-sol, murs de fondation, coins des bâtiments et de la propriété), les servitudes municipales ou privées existantes, les infrastructures souterraines publiques ou privées, les caractéristiques physiques pouvant nuire au drainage, le profil de la rue et les emplacements des services aux bâtiments, ainsi que les élévations finales projetées du terrain, illustrant les baissières ou autres dispositifs de drainage, y compris les bassins privés.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that the proposed buildings comply with the height requirements of the R3 Zone in the Town of Shediac. The design allows for a progressive height transition, which will help reduce the visual impact of the development on surrounding properties. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que les bâtiments proposés respectent les exigences de hauteur prévues dans la zone R3 de la Ville de Shediac. La conception prévoit une transition graduelle de la hauteur des bâtiments, ce qui contribuera à réduire l'impact visuel de l'aménagement sur les propriétés avoisinantes.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the Engineering Department of the Town of Shediac was consulted. They noted that domestic water and fire protection water services must be separated. As the buildings are located on different PIDs, they cannot share the same water service. Each lot must have its own dedicated water service lateral. The water service must be unidirectional and cannot be looped. Construction and maintenance costs will be the responsibility of the developer, who is also responsible for conducting flow tests to ensure that water volume and pressure are adequate for the development. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que le service d'ingénierie de la Ville de Shediac a été consulté. Ce service a précisé que les réseaux d'eau domestiques et de protection incendie doivent être distincts. Comme les bâtiments sont situés sur des NID différents, ils ne peuvent pas partager la même conduite d'eau. Chaque lot doit posséder sa propre conduite d'alimentation en eau. Le service d'eau doit être unidirectionnel et ne peut pas être en boucle. Les coûts de construction et d'entretien seront à la charge du promoteur, qui est également responsable d'effectuer les tests de débit afin de confirmer que le volume et la pression de l'eau sont adéquats pour l'aménagement.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that a traffic impact study will be required for each phase of the development and must be submitted to and approved by the Town of Shediac. The study was submitted on October 21, 2025, and

circulated to the Town for approval. NB Power was consulted regarding grid capacity and servicing. The project engineer reviewed the anticipated additional electrical load and noted that no issues are expected in this regard. Questions were raised regarding whether overhead or underground lines would be used, given the limited space available for poles. The developer has been put in contact with the NB Power project engineer to address these questions. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique qu'une étude d'impact sur la circulation sera exigée pour chaque phase de l'aménagement et devra être soumise à la Ville de Shediac pour approbation. L'étude a été soumise le 21 octobre 2025 et transmise à la Ville pour examen et approbation. Énergie NB a également été consultée concernant la capacité du réseau électrique et les services connexes. L'ingénieur de projet a examiné la charge électrique supplémentaire prévue et a indiqué qu'aucun problème n'était anticipé à cet égard. Des questions ont été soulevées quant à l'utilisation de lignes aériennes ou souterraines, compte tenu de l'espace restreint disponible pour les poteaux. Le promoteur a été mis en contact avec l'ingénieur de projet d'Énergie NB afin de clarifier ces questions.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that a tree buffer remains in place, providing visual screening between the subject property and the adjacent property to the west, which contains single-storey row housing. Staff contacted the developer, who confirmed their intention to maintain the buffer, recognizing that it benefits both their development and the neighbouring property to the west. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique qu'une zone tampon arborée demeure en place, offrant une barrière visuelle entre la propriété visée et la propriété adjacente à l'ouest, laquelle comprend des maisons en rangée d'un seul étage. Le personnel a communiqué avec le promoteur, qui a confirmé son intention de maintenir cette zone tampon, reconnaissant qu'elle profite à la fois à son projet et à la propriété voisine à l'ouest.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that, to improve pedestrian connectivity and support active transportation, it would be ideal to provide a walking trail connecting Phase 1 to Phase 2, facilitating safe and convenient access to Main Street and surrounding areas. It is the intention of the developer to provide this connection. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que, afin d'améliorer la connectivité pédestre et de soutenir le transport actif, il serait idéal afin d'offrir un sentier pédestre connectant la phase 1 et 2, facilitant l'accès convenant et sécuritaire à la rue Main et aux endroits environnants. Il est l'intention du promoteur de fournir cette connexion.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that a subdivision plan was recently approved to create a parcel from PID 70260542 to be added to PID 00863373. The registration of this plan is currently in process with Service New Brunswick, and the proposed development is intended to be located on a single lot comprising PID 00863373 and the parcel that is in the process of being registered. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique qu'un plan de lotissement a été récemment approuvé afin de créer une parcelle issue du NID 70260542, laquelle sera ajoutée au NID 00863373. L'enregistrement de ce plan est présentement en cours auprès de Service Nouveau-Brunswick, et le projet d'aménagement est prévu sur un seul lot composé du NID 00863373 et de la parcelle en cours d'enregistrement.*

The request was discussed internally by SERSC Planning and Development staff. The Town of Shediac was consulted and is currently reviewing the drawings provided. They noted that a drainage plan is required, including geodetic elevations, easements, buried infrastructure, and any physical features that may impede drainage. A traffic impact study was also requested and has been submitted for approval. Additional comments addressed water servicing, secondary access, stormwater management, and garbage collection. / *La demande a été discutée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. La Ville de Shediac a été consultée et examine actuellement les plans fournis. Il a été indiqué qu'un plan de drainage est requis, incluant les élévations géodésiques, les servitudes, les infrastructures souterraines et toute caractéristique physique susceptible de nuire au drainage. Une étude d'impact sur la circulation a également été demandée et a été soumise pour approbation. Des commentaires additionnels portaient sur le service d'eau, l'accès secondaire, la gestion des eaux pluviales et la collecte des déchets.*

The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted regarding the availability of municipal services. They noted that each PID (Phases 1 and 2) must have its own separate sanitary service. There are no issues at present with sanitary servicing; however, a re-evaluation will be required before Phase 2 to determine whether the section of gravity main from Pointe-du-Chêne Road/Greenwood Drive to the trunk sewer requires upgrading. / *La Commission des égouts de Shediac et banlieues a été consultée au sujet de la disponibilité des services municipaux. Elle a indiqué que chaque NID (phases 1 et 2) doit disposer de son propre branchement sanitaire. Aucun enjeu n'est relevé pour l'instant en matière d'égouts sanitaires ; toutefois, une réévaluation sera nécessaire avant la phase 2 afin de déterminer si le tronçon de collecteur gravitaire entre la route Pointe-du-Chêne/le chemin Greenwood et l'égout principal requièrent une mise à niveau.*

NB Power was also consulted and indicated that no issues are expected with the added electrical load; this will be confirmed with the distribution planner. They asked how the buildings will be connected to the grid. / *Énergie NB a également été consultée et a indiqué qu'aucun problème n'est prévu quant à la charge électrique additionnelle ; cela sera confirmé avec le planificateur de la distribution. Elle a demandé de quelle manière les bâtiments seront raccordés au réseau (lignes aériennes ou souterraines).*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 metres of the subject property on October 6, 2025. One email and one phone call were received. The email from Jolene James was read aloud and contained several questions regarding the property. Staff Member Patrick Gaudet noted that he contacted Ms. James and referred her to the staff report, which addresses her questions. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 6 octobre 2025. Un courriel et un appel téléphonique ont été reçus. Le courriel de Jolene James a été lu à voix haute et contenait plusieurs questions concernant la propriété. Patrick Gaudet, membre du personnel, indique avoir communiqué avec Mme James et l'avoir dirigée vers le rapport du personnel, lequel répond à ses questions.*

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 present and had no questions. / *La présidente Linda Estabrooks demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et n'a aucune question.*

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 access to the site would become a driveway or a public street. Staff Member Patrick Gaudet explained that the access would remain part of the lot and would not be designated as a public street. He added that the traffic study and intersection design are currently under evaluation. / *Paul Poirier, membre du comité, demande si l'accès au site deviendra une entrée privée ou une rue publique. Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que l'accès demeurera une partie du lot et ne sera pas désigné comme une rue publique. Il ajoute que l'étude de circulation et la conception de l'intersection sont en cours d'évaluation.*

Committee Member Paul Poirier further asked whether the house on the right currently uses this driveway and if this could present an issue. A member of the public responded that the house in question has another driveway available to the left. / *Paul Poirier, membre du comité, demande également si la maison située à droite utilise actuellement cette entrée et si cela pourrait poser un problème. Un membre du public répond que la maison en question dispose d'une autre entrée située à gauche.*

Committee Member Stuart Taylor inquired whether the access would be one-way or two-way. Staff Member Patrick Gaudet confirmed that it will be a 10-metre-wide, two-way access. / *Stuart Taylor, membre du comité, demande si l'accès sera à sens unique ou à double sens. Patrick Gaudet, membre du personnel, confirme qu'il s'agira d'un accès bidirectionnel de 10 mètres de largeur.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions to the development: / 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 impose les conditions suivantes au développement :

1. A drainage plan prepared by a certified New Brunswick engineer will have to be submitted and receive endorsement from the Town of Shediac 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 de Shediac avant qu'un permis de construction et/ou d'aménagement soit émis ;

2. That the subdivision plan shown in the schedules and creating Parcel 25-A to be added and form part of PID 00863373 to accommodate the proposed development be registered prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Que le plan de lotissement figurant aux annexes, créant la parcelle 25-A à être ajoutée et à faire partie du NID 00863373 afin d'accueillir le projet de développement proposé, soit enregistré avant la délivrance d'un permis de construction et/ou de développement ;*

3. That a detailed plan of the sanitary collection system/services be provided to and approved by the Greater Shediac Sewerage Commission prior to the issuance of a building and/or development permit/*Qu'un plan détaillé du système/des services de collecte sanitaire soit fourni à la Commission des Égouts Shediac et Banlieues et approuvé par celle-ci avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement.*

4. That a traffic impact study prepared by a licensed engineer in New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, and that an approval of the study be provided to the Southeast Regional Service Commission by the Director of Municipal Operations before the issuance of a building and/or development permit. / *Qu'une étude sur l'impact sur la circulation préparé par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des opérations municipales, et qu'une approbation de l'étude soit fournis à la Commission de services régionaux Sud-est par le Directeur des opérations municipales avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement.*

5. 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) Gilles LeBlanc (PID/NID 70635933) – Village of/ de Memramcook –/ Variance to increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 9.55m / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 m à 9,55 m.* (File/ Dossier # 25-1653) French/ français

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a variance to increase the maximum height of an accessory building from 7.5 metres to 9.55 metres. He noted that the property includes two zoning designations: the first 100 metres are zoned Rural Residential, with Resource Development zoning at the rear. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 mètres à 9,55 mètres. Il indique que la propriété comprend deux désignations de zonage : les 100 premiers mètres sont situés dans la zone résidentielle rurale (Rural Residential), tandis que l'arrière du lot est zoné développement des ressources.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the topography of the land slopes downward toward the west, causing the proposed building to appear one storey taller on the west-facing façade when viewed from the exterior. The building will incorporate typical residential exterior finishes. Given the Rural Residential zoning and the low-density character of the area, staff considers the variance to be reasonable and appropriate within the site's context. / *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 explique que la topographie du terrain présente une pente descendante vers l'ouest, ce qui fait paraître le bâtiment proposé d'un étage plus haut sur la façade ouest lorsqu'il est vu de l'extérieur. Le bâtiment comportera des finitions extérieures typiquement résidentielles. Étant donné la désignation résidentielle rurale et le caractère à faible densité du secteur, le personnel considère que la dérogation est raisonnable et appropriée dans le contexte du site.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the intent of limiting the height of accessory buildings is to maintain a consistent scale between accessory buildings and surrounding properties. He noted that the size limit regulation for accessory buildings in Memramcook was repealed in 2022, while the maximum height restriction was retained. This change has resulted in situations where large single-storey accessory buildings are permitted as-of-right but may exceed the height limit due to longer truss spans required for their larger footprints. In this case, the lot in question is over 2 hectares in area, located outside the village centre, and the proposal will integrate well with the existing topography. The building will be placed further back than the main dwelling and behind an existing treeline. The applicant also intends to extend the existing driveway to provide access to the new structure. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que l'objectif de la limite de hauteur des bâtiments accessoires est de maintenir une*

échelle harmonieuse entre ces bâtiments et les propriétés environnantes. Il précise que le règlement limitant la taille des bâtiments accessoires à Memramcook a été abrogé en 2022, tandis que la restriction de hauteur maximale a été maintenue. Cette modification a entraîné des situations où des bâtiments accessoires de grande superficie d'un seul étage sont autorisés de plein droit, mais peuvent dépasser la hauteur maximale en raison des fermes de toit plus longues nécessaires à leur conception. Dans le présent cas, le lot visé a une superficie de plus de 2 hectares est situé à l'extérieur du centre du village, et la proposition s'intègre bien à la topographie existante. Le bâtiment sera implanté à l'arrière de la résidence principale et derrière une rangée d'arbres existante. Le requérant prévoit également prolonger l'entrée de cour existante afin de permettre l'accès à la nouvelle structure.

Staff Member Patrick Gaudet noted that a subdivision plan to create a parcel to be added to PID 70635933 is currently in the process of registration. Staff recommends including a condition requiring that the subdivision plan be registered prior to the issuance of a development or building permit, as a portion of the new parcel will accommodate the proposed accessory building. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique qu'un plan de lotissement visant à créer une parcelle à ajouter au NID 70635933 est actuellement en cours d'enregistrement. Le personnel recommande d'inclure une condition exigeant que le plan de lotissement soit enregistré avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement, puisqu'une portion de la nouvelle parcelle servira à accueillir le bâtiment accessoire proposé.*

The Village of Memramcook was consulted regarding the request, and no comments were received at the time of writing this report. The request was also discussed among SERSC Planning and Development staff. / *Le Village de Memramcook a été consulté au sujet de la demande, et aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction du présent rapport. La demande a également été discutée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on October 8, 2025. No calls or emails were received in response. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 8 octobre 2025. Aucun appel ni courriel n'a été reçu en réponse.*

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 Murielle Belliveau questioned whether it was prudent for the proposed development to be situated on two different PIDs. Staff Member Patrick Gaudet noted that an added condition is being proposed to require the parcel to be transferred and to exist on its own lot. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande s'il serait prudent que l'aménagement proposé soit situé sur deux NID distincts. Patrick Gaudet, membre du personnel, indique qu'une condition supplémentaire est proposée afin d'exiger que la parcelle soit transférée et qu'elle existe sur un lot distinct.*

Committee Member Paul Poirier questioned the formula used to determine the height of the building and requested the various measurements from the different sides of the structure. Staff Member Patrick Gaudet provided the requested information. / *Paul Poirier, membre du comité, demande quelle formule a été utilisée pour déterminer la hauteur du bâtiment et sollicite les différentes mesures selon les façades de la structure. Patrick Gaudet, membre du personnel, fournit les renseignements demandés.*

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance request made by Gilles LeBlanc to

increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 9.55m with the following condition: / *Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande de Gilles LeBlanc afin d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 m à 9,55 m avec la condition suivante :*

1. That the subdivision plan shown in the schedules and creating Parcel A to be added and form part of PID 70635933 to accommodate the proposed accessory building be registered prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Que le plan de lotissement figurant aux annexes, créant la parcelle A à être ajoutée et à faire partie du NID 70635933 afin d'accueillir le bâtiment accessoire proposé, soit enregistré avant la délivrance d'un permis de construction et/ou de développement ;*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

a) Mathieu LeBlanc (PID/NID 70031620, 70067962, 70411376, 70411368, 70448196), Village of/de Memramcook - Recommendation to Council for the location and name of a new public street. / *Recommandation au Conseil pour l'emplacement et le nom d'une nouvelle rue publique. / (File/Dossier # 25-1299) French/français*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a recommendation to Council regarding the location and name of new public streets. She explained that in 2004, a subdivision plan created a future street providing access to the proposed development, and in 2006, a second subdivision plan created another future street. The property is zoned Integrated Development, which allows for residential development. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une recommandation au Conseil concernant l'emplacement et les noms des nouvelles rues publiques. Elle explique qu'en 2004, un plan de lotissement a créé une rue future offrant un accès à l'aménagement proposé, et qu'en 2006, un deuxième plan de lotissement a créé une autre rue future. La propriété est située dans la zone d'aménagement intégré, laquelle permet l'aménagement résidentiel.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the proposal involves the creation of ten new lots, a future street, and a local government easement. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la proposition comprend la création de dix nouveaux lots, d'une rue future et d'une servitude de gouvernement local.*

Staff Member Sophie Daigle noted that there is a variation in elevation greater than 8% between 1 metre and 360 metres across the site. The lots will be used for their intended residential purposes, as the Integrated Development Zone permits both single-unit dwellings and two-unit dwellings. The future streets providing access to the lots have already been approved, with primary access from Du Portage Street. It was also noted that the other end of the subdivision area contains wetlands. / *Sophie Daigle, membre du personnel, indique qu'il existe une variation d'élévation de plus de 8 % entre 1 mètre et 360 mètres sur l'ensemble du site. Les lots seront utilisés à des fins résidentielles, conformément à la zone d'aménagement intégré, qui permet les habitations unifamiliales et bifamiliales. Les rues futures donnant accès aux lots ont déjà été approuvées, avec un accès principal à partir de la rue du Portage. Il est également noté que l'extrémité opposée du secteur de lotissement contient des terres humides.*

The Village of Memramcook was consulted regarding the request. The Public Works Department reviewed the design and drainage plan and confirmed that everything appears to be in conformity. No additional comments were provided on these matters or any others. Regarding the land for public purposes, the developer has opted to provide cash-in-lieu, representing 6% of the market value of the subdivision land. As such, no recommendation from the PRAC is required concerning the cash-in-lieu arrangement. / *Le Village de Memramcook a été consulté au sujet de la demande. Le Service des travaux publics a examiné le plan de conception et de drainage et a confirmé que tout semble conforme. Aucun commentaire supplémentaire n'a été formulé à ce sujet ni sur d'autres aspects du projet. En ce qui concerne le terrain d'utilité publique, le promoteur a choisi de verser une somme d'argent en remplacement, représentant 6 % de la valeur marchande des terrains du lotissement. Par conséquent, aucune recommandation du CRP n'est requise à ce sujet.*

With respect to street naming, the Memramcook Council is currently developing a toponymy policy to guide the naming of public streets. Two new names will be required for the future streets, and these will be selected at the discretion of the municipality and submitted to Council for approval. The Department of Justice and Public Safety has confirmed that the proposed names are acceptable. / *Concernant la dénomination des rues, le Conseil de Memramcook est en cours d'élaboration d'une politique de toponymie afin d'encadrer la dénomination des rues publiques. Deux nouveaux noms de rue seront requis pour les rues futures, lesquels seront sélectionnés à la discrétion de la municipalité et soumis au Conseil pour approbation. Le ministère de la Justice et de la Sécurité publique a confirmé que les noms proposés sont acceptables.*

The Department of Environment was also consulted. An agreement has been reached to eliminate a portion of one of the wetlands, and a delineation has been completed. The developer is currently awaiting a revised plan. Public utility companies were also consulted, and no concerns were raised. / *Le ministère de l'Environnement a également été consulté. Un accord a été conclu afin de supprimer une portion d'une zone humide, et une délimitation a été réalisée. Le promoteur attend actuellement le plan révisé. Les entreprises de services publics ont également été consultées et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Sophie Daigle read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Sophie Daigle, 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 staff. / *La présidente Linda Estabrooks demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that two photos were dated 2021, he wondered whether there were any visible changes to the area. Staff Member Sophie Daigle explained that she had not conducted the site visit personally but instead used Google Street View. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait remarquer que deux photos datent de 2021 et souhaite savoir s'il y a eu des changements visibles dans le secteur depuis. Sophie Daigle, membre du personnel, explique qu'elle n'a pas effectué la visite du site personnellement, mais qu'elle a plutôt utilisé Google Street View pour illustrer la situation.*

Committee Member Murielle Belliveau expressed that she was pleased the Village of Memramcook intends to develop a policy on toponymy. She stated that street names fall under the discretion of the municipality and asked which other street names might be brought before the committee in the future. Staff Member Lori Bickford clarified that within municipalities, councils have the option to either delegate the naming of streets to the PRAC or retain that responsibility themselves, possibly seeking a recommendation from the PRAC. She added that the Village of Memramcook may intend to retain responsibility for street naming decisions moving forward. / *Murielle Belliveau, membre du comité, exprime qu'elle est heureuse que le Village de Memramcook prévoie élaborer une politique de toponymie. Elle mentionne que la dénomination des rues relève de la discrétion de la municipalité et demande quels autres noms de rue pourraient être soumis au comité à l'avenir. Lori Bickford, membre du personnel, précise que, dans les municipalités, les conseils ont la possibilité soit de déléguer la dénomination des rues au CRP, soit de conserver cette responsabilité tout en sollicitant au besoin une recommandation du CRP. Elle ajoute que le Village de Memramcook pourrait souhaiter conserver cette responsabilité pour les décisions de dénomination des rues à venir.*

It was moved by Committee Member Robert Rochon and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to Council that it assent to the location of the street identified on the Sommerset Shores subdivision plan prepared by JRD Engineering Ltd. dated July 18 2025, subject to the following conditions: 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 donner son assentiment à l'emplacement de la rue identifiée sur le plan de lotissement Sommerset Shores préparé par JRD Engineering Ltd. daté du 18 juillet 2025, sous réserve des conditions suivantes :

a) All streets and services are to be constructed to the Village of Memramcook specification. / *Toutes les rues et tous les services doivent être construits conformément aux spécifications du Village de Memramcook.*

b) The developer shall enter into a subdivision agreement with the village of Memramcook for the construction of streets and services. / *Le promoteur doit conclure une entente de lotissement avec le village de Memramcook pour la construction des rues et des services.*

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

None/Aucune

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

Chair Linda Estabrooks took a moment to thank the staff, the vice-chair, and the members of the committee for their dedication and commitment to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. She addressed the committee and noted that she had been a member for ten years and had served as chair for the past twenty-eight months. She emphasized that the committee's decisions make a real difference in the communities they serve and encouraged members to take pride in the work they do. / *La présidente, Linda Estabrooks, prend un moment pour remercier le personnel, le vice-président ainsi que les membres du comité pour leur dévouement et leur engagement envers le Comité de révision de la planification du Sud-Est. Elle s'adresse au comité et indique qu'elle a été membre pendant dix ans et a occupé le poste de présidente pendant les vingt-huit derniers mois. Elle souligne que les décisions du comité ont un impact réel dans les collectivités qu'il dessert et encourage les membres à être fiers du travail qu'ils accomplissent.*

This meeting also marked the final meeting for long-standing Committee Members Randy Trenholm and Stanley Dixon, both of whom were recognized and thanked for their participation and contributions over the years. / *Cette réunion marque également la dernière séance pour les membres de longue date, Randy Trenholm et Stanley Dixon, qui ont été reconnus et remerciés pour leur participation et leurs contributions au fil des ans.*

a) Election of officers / *Élection des représentants*

Chair Linda Estabrooks called for the election of a new chair, as her term had come to an end. She invited nominations from the floor. / *La présidente, Linda Estabrooks, procède à l'élection d'un nouveau président ou d'une nouvelle présidente, son mandat arrivant à échéance. Elle invite les nominations provenant de la salle.*

- Committee Member Stanley Dixon nominated Committee Member Robert Rochon for the position of chair. Committee Member Robert Rochon accepted the nomination. / *Stanley Dixon, membre du comité, nomme Robert Rochon, membre du comité, au poste de président. Robert Rochon, membre du comité, accepte la nomination.*
- Chair Linda Estabrooks called once again for nominations from the floor. / *La présidente, Linda Estabrooks, invite de nouveau les nominations.*
- Committee Member Valmont Goguen nominated Committee Member Edgar LeBlanc for the position of chair. Committee Member Edgar LeBlanc accepted the nomination. / *Valmont Goguen, membre du comité, nomme Edgar LeBlanc, membre du comité, au poste de président. Edgar LeBlanc, membre du comité, accepte la nomination.*
- Chair Linda Estabrooks called once more for nominations from the floor. Seeing as there were none, the committee proceeded to vote between the two nominated candidates. Both candidates, Robert Rochon and Edgar LeBlanc, left the room at this time. / *La présidente, Linda Estabrooks, invite une dernière fois les nominations. Ne recevant aucune autre proposition, le comité procède au vote entre les deux candidats nommés. Les deux candidats, Robert Rochon et Edgar LeBlanc, quittent la salle pendant le scrutin.*
- Staff Member Lori Bickford conducted the election through a show of hands. Following the vote, she declared that the new chair was Robert Rochon, who received the majority of votes. Both candidates then returned to the meeting room following the election. / *Lori Bickford, membre du personnel, mène l'élection à main levée. À la suite du vote, elle déclare que le nouveau président est Robert Rochon, ayant obtenu la majorité des voix. Les deux candidats reviennent ensuite dans la salle de réunion après l'élection.*

Committee Member Robert Rochon was elected as Chair. / *Robert Rochon, membre du comité, est élu président.*

10. NEXT MEETING/PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on November 26, 2025, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 26 novembre 2025 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Stanley Dixon to adjourn the meeting at 8:47 pm / *Il est proposé par Stanley Dixon, membre du comité, de lever la séance à 20 h 47.*

Robert Rochon – Chair/*président*