



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

November 26, 2025 at 7:00 pm • 26 novembre 2025 à 19 h  
Southeast Regional Service Commission • Commission de services régionaux Sud-Est

# MINUTESprocès-verbal

---

**Committee Members Present/Membres du comité présent :**

Robert Rochon	Chair/président
Edgar LeBlanc	Vice-chair/vice-président
Murielle Belliveau	Committee Member/membre du comité
Merrill Fullerton	Committee Member / membre du comité
Valmont Goguen	Committee Member / membre du comité
Karen Hurley	Committee Member / membre du comité
Teri McMackin	Committee Member / membre du comité
Kim Murphy	Committee Member / membre du comité
Paul Poirier	Committee Member / membre du comité
Stuart Taylor	Committee Member / membre du comité

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

Lori Bickford	Planning Manager - Planner/gestionnaire de la planification – urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of subdivision approvals / gestionnaire d'approbation des lotissements
Rahma Belkacem	Planner/urbaniste
Oscar Chappe	Planner/urbaniste
Sophie Daigle	Development officer / agente d'aménagement
Guilhem Francez	Planner/urbaniste
Tracey McDonald	Development officer / agente d'aménagement
Phil Robichaud	Planner/urbaniste
Florent Vallade	Planner/urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Yolande Chiasson	Interpreter / interprète

**Regrets/Absences :**

None/Aucun

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

5 people/personnes

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

The meeting was called to order at 7:00 pm by Chair Robert Rochon. He stated for the record that all members were present. /La séance est ouverte à 19 h par Robert Rochon (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents.

At this time, Chair Robert Rochon welcomed two new members to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee, Merrill Fullerton and Karen Hurley. / À ce moment-ci, le président Robert Rochon souhaite la bienvenue à deux nouveaux membres du Comité de révision de la planification du Sud-Est, soit Merrill Fullerton et Karen Hurley.

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

None/Aucune

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

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

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

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

Adoption of the Minutes of the October 22, 2025 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 octobre 2025.

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the October 22, 2025, meeting as presented. / Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 22 octobre 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) WSP Canada Inc. (PID/NID 00884148), Town of / Ville de Shediac – Variance to reduce the minimum required width of lot 25-2 from 54 meters to 6 meters. / Dérogation pour réduire la largeur minimum requise du lot 25-2 de 54 mètres à 6 mètres. (File/ Dossier #25-1825) – English / anglais

Staff Member Guilhem Francez presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required width of Lot 25-2 from 54 metres to 6 metres. The request is located outside of Shediac, in Shediac Cape, and falls under the Beaubassin West Rural Plan. The property is zoned Rural and Residential and is situated within the community node. / Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur minimale du lot 25-2 de 54 mètres à 6 mètres. La demande est située à l'extérieur de Shediac, à Shediac Cape, et relève du Plan rural de Beaubassin-Ouest. La propriété est zonée rurale et résidentielle et se trouve à l'intérieur du nœud communautaire.

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing situation using aerial imagery and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that both proposed lots meet all standards except for the frontage of Lot 25-2. A sight distance report confirmed that safe driveway access is possible, and the rear portion of the lot exceeds minimum size requirements. Both lots can be used for their intended purposes. Lot 25-2 can support its own driveway and is already serviced by an existing well and septic system. The subdivision layout follows the existing treeline and aligns with the character of Shediac Cape. The proposal maintains the community-core uses and is consistent with the intent of the Beaubassin West Rural Plan. / Guilhem Francez, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne et du plan de lotissement provisoire. Il passe en

revue les politiques et règlements applicables. Il explique que les deux lots proposés respectent toutes les normes, à l'exception de la façade du lot 25-2. Un rapport sur la distance de visibilité confirme qu'un accès sécuritaire à l'entrée est possible, et la partie arrière du lot dépasse les exigences minimales de superficie. Les deux lots peuvent être utilisés aux fins prévues. Le lot 25-2 peut accueillir sa propre entrée et est déjà desservi par un puits et un système septique existants. La configuration du lotissement suit la ligne d'arbres existante et s'harmonise avec le caractère de Shediac Cape. La proposition maintient les usages du noyau communautaire et est conforme à l'intention du Plan rural de Beaubassin-Ouest.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on November 12, 2025. Two calls were received for information purposes; however, no objections were received. / Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Deux appels ont été reçus à des fins de renseignements, mais aucune objection n'a été formulée.

The request was discussed among SERSC planning and development staff. The Town of Shediac was consulted and had no comments, as the property is not serviced by municipal infrastructure. The Greater Shediac Sewerage Commission was contacted and had no comments. The Department of Transportation and Infrastructure, Bell, Rogers, and NB Power were also contacted, and all indicated they had no comments regarding the request. / La demande a été discutée avec le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. La Ville de Shediac a été consultée et n'avait aucun commentaire, puisque la propriété n'est pas desservie par des infrastructures municipales. La Commission d'égouts Shediac et Banlieues a également été contactée et n'avait aucun commentaire. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure, Bell, Rogers et Énergie NB ont aussi été contactés, et tous ont indiqué n'avoir aucun commentaire au sujet de la demande.

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

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. There were no questions. / Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Il n'y avait aucune question.

**It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance request to reduce the required width of lot 25-2 on the Tentative Subdivision Plan *The Corporation of The Anglican Parish of Shediac*, from 54 meters to 6 meters subject to the following condition: / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur requise du lot 25-2 sur le plan de lotissement provisoire *The Corporation of The Anglican Parish of Shediac*, de 54 mètres à 6 mètres, et sous réserve de la condition suivante :**

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

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

- b) Salisdairy Farm Ltd (PID/NID 70291919) Municipality of / Municipalité de Maple Hills - Request for a Temporary Use Approval to permit a second residential dwelling on the property for a temporary period of up to one year/ Demande de Dispense pour approbation temporaire pour permettre un deuxième bâtiment résidentiel sur la propriété temporairement pour un maximum d'un an. (File/Dossier # 25-1814) English/anglais

Staff Member Rahma Belkacem presented the applicant's request for a temporary use approval to permit a second residential dwelling on the property for a period of up to one year. The property is zoned Agriculture with an Infill Overlay. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une approbation d'usage temporaire afin de permettre une deuxième habitation résidentielle sur la propriété pour une période pouvant aller jusqu'à un an. La propriété est zonée agriculture avec une superposition de terres intercalaires.*

Staff Member Rahma Belkacem demonstrated the existing situation using aerial view, the floor plan, elevation plan, foundation plan, and the proposed site plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the maximum authorized duration for a temporary use is one year. During this period, the applicant will continue living in the existing house while the new dwelling is being constructed. Once construction is complete, the existing dwelling will be demolished, leaving only the new house on the lot. It was noted that the new dwelling will improve the quality of the site and the overall value of the property. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne, du plan d'étage, du plan d'élévation, du plan de fondation et du plan de localisation proposé. Elle passe en revue les principes et règlements applicables. Elle explique que la durée maximale autorisée pour un usage temporaire est d'un an. Durant cette période, le requérant continuera d'habiter la maison existante tandis que la nouvelle habitation sera en construction. Une fois la construction terminée, l'habitation existante sera démolie, ne laissant que la nouvelle maison sur le lot. Il est indiqué que la nouvelle habitation améliorera la qualité du site ainsi que la valeur globale de la propriété.*

Staff Member Rahma Belkacem explained that the lot provides ample space for development, at 67.3 hectares. The existing dwelling is in poor condition and was deemed unsuitable for renovation. The cost of renovation would significantly exceed the cost of demolition and new construction. The applicant submitted a development permit on October 20, 2025. No commercial activity will take place on the lot; it will remain strictly residential in use. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, explique que le lot offre amplement d'espace pour l'aménagement, avec une superficie de 67,3 hectares. L'habitation existante est en mauvais état et a été jugée non adaptée à la rénovation. Le coût des rénovations dépasserait largement celui de la démolition et de la nouvelle construction. Le requérant a soumis un permis d'aménagement le 20 octobre 2025. Aucune activité commerciale n'aura lieu sur le lot ; il demeurera strictement à usage résidentiel.*

The application was discussed internally among SERSC Planning and Development staff. / *La demande a été discutée en interne parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

Staff Member Rahma Belkacem stated that if the applicant does not proceed with demolishing the existing dwelling within the one-year period, this would result in an infraction. The Southeast Regional Service Commission would then recommend that Maple Hills take legal action. However, the applicant has indicated an intention to demolish the existing dwelling by May 2026. It was also noted that the temporary use permit is non-renewable. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que si le requérant ne procède pas à la démolition de l'habitation existante dans le délai d'un an, cela constituerait une infraction. La Commission de services régionaux du Sud-Est recommanderait alors à Maple Hills d'entreprendre des démarches juridiques. Cependant, le requérant a indiqué son intention de démolir l'habitation existante d'ici mai 2026. Il est également mentionné que le permis d'usage temporaire est non renouvelable.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on November 12, 2025. No comments were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Aucun commentaire n'a été reçu.*

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

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Murielle Belliveau requested clarification on the May 2026 deadline referenced in the staff report. She asked whether this timeline was self-imposed by the applicant and whether it had any bearing on the PRAC's decision. Staff Member Rahma Belkacem responded that the May 2026 date is the applicant's intended timeline, but it does not affect compliance. The only enforceable requirement is that the applicant meet the one-year temporary use approval deadline. If the applicant does not meet the May 2026 target but complies with the approved temporary use period, it would not constitute an infraction. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande des éclaircissements concernant l'échéance de mai 2026 mentionnée dans le rapport du personnel. Elle souhaite savoir si cette échéance est imposée par le requérant et si elle a une incidence sur la décision du CRP. Rahma Belkacem, membre du personnel, répond que la date de mai 2026 correspond au calendrier prévu par le requérant, mais qu'elle n'a aucune incidence sur la conformité. La seule exigence exécutoire est que le requérant respecte l'échéance de l'approbation d'usage temporaire d'un an. Si le requérant ne respecte pas la cible de mai 2026 mais respecte la période autorisée de l'usage temporaire, cela ne constituerait pas une infraction.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the temporary use request submitted by Salisdairy Farm Ltd, to allow the presence of two single-unit dwellings on the property located at 86 Lower Mountain Road in Maple Hills, PID 70291919, 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 Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage temporaire soumise par Salisdairy Farm Ltd., visant à permettre la présence de deux bâtiments unifamiliaux sur la propriété située au 86 Lower Mountain Road, à Maple Hills, portant le NID 70291919, 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 résidentielle.***

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

- **The request allows the property owner to remain in the existing dwelling during the construction of the new residence on the same lot. / *La demande vise à permettre aux propriétaires d'habiter leur maison actuelle pendant la construction de leur nouvelle résidence sur le même lot.***
- **The temporary presence of two dwellings is not expected to have any significant negative impact on the surrounding neighbourhood. / *La présence temporaire de deux bâtiments ne devrait pas avoir d'impact négatif significatif sur le voisinage.***
- **The project is consistent with the objectives of the Rural Plan for low-density residential development. / *Le projet respecte les objectifs du plan rural en matière de développement résidentiel à faible densité.***

**Condition : / *Condition :***

**An affidavit confirming this commitment be submitted to the Commission prior to the issuance of the building permit. / *Un affidavit confirmant cet engagement devra être transmis à la Commission avant l'émission du permis de construction.***

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

- c) **Tyler Cormier (PID/NID 70242649), Village of/de Memramcook– Terms and conditions application for a home occupation (mechanic) within an existing accessory building and variances to reduce the required setback from 10m to 4.5m / *Demande de modalités et de conditions pour une occupation à domicile (mécanicien) à l'intérieur d'un bâtiment accessoire existant et dérogations pour réduire la marge de retrait requise de 10 m à 4,5 m. (File/Dossier # 25-1813) – French/français***

Staff Member Oscar Chappe presented the applicant's request for a terms and conditions application to permit a home occupation within an accessory building, as well as variances to reduce the required setback from 10 metres to

4.5 metres. The property is zoned Rural Residential and Sea Level Rise. / *Oscar Chappe, membre du personnel, présente la demande du requérant visant une demande de modalités et conditions afin de permettre une occupation à domicile dans un bâtiment accessoire, ainsi qu'une dérogation visant à réduire la marge de retrait requise de 10 mètres à 4,5 mètres. La propriété est zonée résidentielle rurale et élévation du niveau de la mer.*

Staff Member Oscar Chappe demonstrated the existing situation using aerial view and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the applicant intends to operate a mechanic garage focused on general repair and maintenance of passenger vehicles. The applicant indicated that the scope of work will be limited to approximately 1 to 3 vehicles per month. He confirmed that clients will not be on-site, as there will be no waiting area, and he will be the sole worker with no employees. Hours of operation will be between 10:00 a.m. and 4:00 p.m., Monday to Friday, with no work occurring on holidays or days off. / *Oscar Chappe, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne et du plan de lotissement provisoire. Il passe en revue les politiques et règlements applicables. Il explique que le requérant prévoit exploiter un garage de mécanique axé sur la réparation générale et l'entretien de véhicules de passagers. Le requérant a indiqué que la portée du travail serait limitée à environ 1 à 3 véhicules par mois. Il confirme que les clients ne seront pas sur place, puisqu'il n'y aura aucune aire d'attente, et qu'il sera le seul travailleur, sans employés. Les heures d'ouverture seront de 10 h à 16 h, du lundi au vendredi, sans travail lors des jours fériés ou des journées de congé.*

Staff Member Oscar Chappe explained that the accessory building has a setback of 4.5 metres from the property line and that the building has an area of 72.46 square metres (26 by 30 feet). A permit was originally issued on September 26, 2024, for the storage of personal effects, not for a professional occupation. He noted that while the variance to reduce the setback from 10 metres to 4.5 metres may appear significant numerically, the actual scope of activity is minimal. It was also noted that the closest dwelling is located approximately 46 metres from the building. / *Oscar Chappe, membre du personnel, explique que le bâtiment accessoire présente une marge de retrait de 4,5 mètres par rapport à la limite de propriété et qu'il a une superficie de 72,46 mètres carrés (26 pieds sur 30 pieds). Un permis avait été délivré initialement le 26 septembre 2024 pour l'entreposage d'effets personnels, et non pour une occupation à domicile. Il indique que, bien que la dérogation visant à réduire la marge de retrait de 10 mètres à 4,5 mètres puisse sembler importante sur le plan numérique, la portée réelle de l'activité est minimale. Il est également mentionné que l'habitation la plus rapprochée est située à environ 46 mètres du bâtiment.*

The application was discussed internally among SERSC Planning and Development staff. The Village of Memramcook was consulted and indicated that they had no comments at this time. / *La demande a été discutée en interne avec le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le Village de Memramcook a été consulté et a indiqué qu'il n'avait aucun commentaire pour le moment.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on November 12, 2025. Two calls were received, on November 18 and November 21, 2025, respectively. The first caller sought confirmation that the project would not occur on their land. The second caller expressed concerns regarding the applicant's hours of operation and potential nuisances; however, they were not opposed to the proposal. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Deux appels ont été reçus, les 18 et 21 novembre 2025. Le premier appel visait à confirmer que le projet ne se déroulerait pas sur le terrain de l'appelant. Le deuxième appel portait sur des préoccupations liées aux heures d'ouverture du requérant et aux nuisances possibles ; toutefois, l'appelant ne s'est pas opposé à la proposition.*

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

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Merrill Fullerton asked what would occur if the applicant decided to hire one or more employees. He questioned whether this would result in a penalty and how such a situation would be managed. Staff Member Oscar Chappe responded that this scenario is addressed through one of the conditions attached to the proposal. If the operation were to become more intensive, the applicant would likely need to apply for a rezoning; however, the exact requirements would depend on what is being proposed. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande ce qui se produirait si le requérant décidait d'embaucher un ou plusieurs employés. Il demande si cela entraînerait une infraction et comment une telle situation serait gérée. Oscar Chappe, membre du personnel, répond que ce scénario est pris en compte dans l'une des conditions rattachées à la proposition. Si l'exploitation devenait plus intensive, le requérant devrait probablement présenter une demande de rezonage ; toutefois, les exigences exactes dépendraient de ce qui serait proposé.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use request submitted by Tyler Cormier on the property located at 14 Ovila Street, Memramcook and known as PID 70242649 to: / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel soumise par Tyler Cormier pour la propriété située au 14, rue Ovila, Memramcook et connue sous le NID 70242649 afin de :**

**-Allow a home-based professional activity within an accessory building/ Permettre l'activité professionnelle exercée à domicile dans un bâtiment accessoire**

**- Authorise a variance to reduce the minimum setback for an accessory building from 10 m to 4.5 m/ Autoriser la dérogation visant à réduire le retrait minimal d'un bâtiment accessoire de 10 m à 4,5 m**

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

**1. 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**

d) George LeBlanc (PID/NID 70495890), 495 chemin Royal Road, Village of/de Memramcook – Variance to reduce the width of a lot from 54m to 31.15m. / *Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54 m à 31,15 m. / (File/Dossier # 25-1646) French/français*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a variance to reduce the required lot width from 54 metres to 31.15 metres. The property is zoned Rural Residential and Resource Development. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur requise du lot de 54 mètres à 31,15 mètres. La propriété est zonée rurale résidentielle et développement des ressources.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using aerial view, the tentative subdivision plan, and site photos. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the property widens toward the rear and surpasses the minimum dimensional requirements. It was noted that a width of 31.15 metres is adequate for access. The proposal seeks to create a conforming lot for the existing dwelling and to create a new lot capable of accommodating a dwelling, septic system, well, and access. This request maintains the rural character and low density of the area, and no negative impacts on the functioning of the property are anticipated. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne, du plan de lotissement provisoire et de photos du site. Elle passe en revue les principes et règlements applicables. Elle explique que la propriété s'élargit vers l'arrière et dépasse les dimensions minimales requises. Il est indiqué qu'une largeur de 31,15 mètres est adéquate pour l'accès. La proposition vise à créer un lot conforme pour l'habitation existante et à créer un nouveau lot pouvant accueillir une habitation, un système septique, un puits et un accès. La demande maintient le caractère rural et la faible densité du secteur, et aucun impact négatif sur le fonctionnement de la propriété n'est prévu.*

The request was discussed internally by SERSC Planning and Development staff. The Village of Memramcook was consulted and indicated that they had no comments to add. It was determined that the visibility of the access is adequate. / *La demande a été discutée en interne avec le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le*

Village de Memramcook a été consulté et a indiqué qu'il n'avait aucun commentaire à ajouter. Il a été déterminé que la visibilité de l'accès est adéquate.

Staff Member Jeff Boudreau presented the remainder of the presentation. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la suite de la présentation.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on November 12, 2025. No communications were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Aucune communication n'a été reçue.*

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

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. There were no questions. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Il n'y avait aucune question.*

**It was moved by Committee Member Merrill Fullerton and seconded by Committee Member Teri McMackin that the request for a variance by George Leblanc to reduce the width of a lot from 54 meters to 31.15 meters on the property located at 495 Royal Road, Village of Memramcook, and bearing the PID 70495890 be APPROVED, as the request is reasonable, desirable for the development of the property and follows the intention of the Plan, subject to the following condition: /Il est proposé par Merrill Fullerton, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que la demande de dérogation de George Leblanc pour réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 31,15 mètres sur la propriété située au 495, chemin Royal, Village de Memramcook, et connue comme le NID 70495890 soit APPROUVÉE, car la demande est raisonnable, désirable pour l'aménagement de la propriété et suit l'intention du Plan, et sous réserve de la condition suivante :**

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

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

- e) Spenser Lamrock & Ralph Lamrock (PID/NID 70051487) Strait Shores - Variance request to reduce the required minimum lot width from 54 m to 33.879 m, the minimum lot depth of 38 m to 28.225 m, and the minimum lot area of 4000 m<sup>2</sup> to 945 m<sup>2</sup> / *Demande de dérogation visant à réduire la largeur minimale requise d'un lot, de 54 m à 33,879 m, la profondeur minimale du lot de 38 m à 28,225 m et la superficie minimale du lot de 4 000 m<sup>2</sup> à 945 m<sup>2</sup>. (File/Dossier # 25-0812) English/anglais*

Staff Member Tracey McDonald presented the applicant's request for variances to reduce the required minimum lot width from 54 metres to 33.879 metres, the minimum lot depth from 38 metres to 28.225 metres, and the minimum lot area from 4,000 square metres to 945 square metres. The property is zoned Rural. / *Tracey McDonald, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir des dérogations afin de réduire la largeur minimale requise du lot de 54 mètres à 33,879 mètres, la profondeur minimale du lot de 38 mètres à 28,225 mètres, et la superficie minimale du lot de 4 000 mètres carrés à 945 mètres carrés. La propriété est zonée rurale.*

Staff Member Tracey McDonald demonstrated the existing situation using aerial view, the plan of survey, and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that 20 Wild Rose Lane

recently acquired a new property owner who did not wish to share a well with 25 and 27 Wild Rose Lane. As a result, a new well location had to be identified for these properties. During this assessment, it was discovered that a portion of the cottage and the entire accessory building on 27 Wild Rose Lane (PID 70051495) encroach onto the neighbouring property at 25 Wild Rose Lane (PID 70051487). The proposal seeks to shift the property line of 25 Wild Rose Lane so that the structures on 27 Wild Rose Lane no longer encroach on the adjacent lot. / *Tracey McDonald, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne, du plan d'arpentage et du plan de lotissement provisoire. Elle passe en revue les politiques et règlements applicables. Elle explique que le 20, allée Wild Rose a récemment été acquis par un nouveau propriétaire qui ne souhaitait pas partager son puits avec les 25 et 27, allée Wild Rose. En conséquence, un nouvel emplacement de puits a dû être identifié pour ces propriétés. Au cours de cette évaluation, il a été découvert qu'une partie du chalet et l'ensemble du bâtiment accessoire au 27, allée Wild Rose (NID 70051495) empiétaient sur la propriété voisine du 25, allée Wild Rose (NID 70051487). La proposition vise à déplacer la limite de propriété du 25, allée Wild Rose afin que les constructions du 27, allée Wild Rose n'empiètent plus sur le lot adjacent.*

Staff Member Tracey McDonald explained that the minimum required dimensions in the Rural Zone are 54 metres in width, 38 metres in depth, and 4,000 square metres in area. The current lot measures 33.879 metres in width, 28.225 metres in depth, and 945 square metres in area. The proposed variance will modify the lot dimensions to a width of 37.31 meters, a depth of 28 meters, and an area of 1042 square meters. According to the Annie Blakney Dykeman Plan of Survey (1989), lot frontages in this area range from 30 to 42 metres. / *Tracey McDonald, membre du personnel, explique que les dimensions minimales requises dans la zone rurale sont de 54 mètres de largeur, 38 mètres de profondeur et 4 000 mètres carrés de superficie. Le lot actuel mesure 33,879 mètres de largeur, 28,225 mètres de profondeur et 945 mètres carrés de superficie. La dérogation proposée modifiera les dimensions du lot à une largeur de 37,31 mètres, une profondeur de 28 mètres et une superficie de 1 042 mètres carrés. Selon le plan d'arpentage Annie Blakney Dykeman (1989), les largeurs de façade dans ce secteur varient de 30 à 42 mètres.*

The request was discussed among SERSC Planning and Development staff. The Department of Public Safety was consulted. Technical Inspection Services issued acceptance of the existing holding tank on PID 70051487 and approval for the installation of a holding tank on PID 70051495. For properties below the required 4,000 square metres, holding tanks are the on-site system utilized. / *La demande a été discutée en interne avec le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le ministère de la Sécurité publique a été consulté. Les Services d'inspection technique ont émis une acceptation pour le réservoir existant sur le NID 70051487 et une approbation pour l'installation d'un réservoir sur le NID 70051495. Pour les propriétés dont la superficie est inférieure aux 4 000 mètres carrés requis, les réservoirs étanches constituent le système d'assainissement utilisé.*

Staff Member Tracey McDonald explained that both properties are developed as residential lots and can accommodate a well, an on-site septic system, and adequate space for their intended use. She noted that the proposed subdivision plan is intended to rectify an existing situation and that the displacement of the property line will not negatively impact the lots. Although the lots are undersized, they are consistent with surrounding properties and have approved on-site septic systems. It was also noted that the overall character of the neighbourhood will not be altered by granting the request. / *Tracey McDonald, membre du personnel, explique que les deux propriétés sont aménagées en tant que lots résidentiels et peuvent accueillir un puits, un système septique sur place ainsi que suffisamment d'espace pour leurs fins prévues. Elle indique que le plan de lotissement proposé vise à corriger une situation existante et que le déplacement de la limite de propriété n'aura pas d'impact négatif sur les lots. Même si les lots sont de dimensions insuffisantes, ils sont cohérents avec les propriétés environnantes et disposent de systèmes septiques approuvés sur place. Il est également mentionné que le caractère général du voisinage ne sera pas modifié par l'approbation de la demande.*

A total of 42 public notices were sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on November 12, 2025. One letter and one call were received; however, no objections were raised. / *Un total de 42 avis publics a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Une lettre et un appel ont été reçus ; cependant, aucune objection n'a été formulée.*

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

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Teri McMackin noted the peculiarities of the situation and asked whether such encroachments are typically discovered through complaints or if they are something planning staff would identify proactively. Staff Member Tracey McDonald explained that encroachments are generally not identified unless a complaint is made or unless staff review a site plan and notice a discrepancy with the property lines. / *Teri McMackin, membre du comité, remarque les particularités de la situation et demande si de tels empiètements sont généralement découverts à la suite d'une plainte ou s'ils peuvent être relevés de manière proactive par le personnel. Tracey McDonald, membre du personnel, explique que les empiètements ne sont généralement pas identifiés à moins qu'une plainte soit déposée ou que le personnel examine un plan de localisation et constate une divergence avec les limites de propriété.*

**It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the variance request of Ralph Lamrock and Spencer Lamrock to reduce the required minimum lot width from 54 metres to 33.879 metres, the minimum lot depth of 38 metres to 28.225 metres, and the minimum lot area of 4000 square metres to 945 square metres, located on 25 Wild Rose Lane, Strait Shores, known as PID 70051487, be APPROVED as the request is considered reasonable and desirable for the development of the property as it seeks to eliminate an encroachment and ensures that the structures associated with the lot are contained within individual lots, subject to the following condition: / Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Ralph Lamrock et Spencer Lamrock visant à réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 33,879 mètres, la profondeur minimale de 38 mètres à 28,225 mètres et la superficie minimale de 4 000 mètres carrés à 945 mètres carrés, située au 25, allée Wild Rose, Strait Shores, connue sous le NID 70051487, soit APPROUVÉE, car la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété puisqu'elle vise à éliminer un empiètement et à s'assurer que les constructions associées au lot sont entièrement contenues à l'intérieur de leurs lots respectifs, sous réserve de la condition suivante :**

**1. That the accessory building associated with PID 70051495 be relocated to meet the required setbacks on the property. / Que le bâtiment accessoire associé au NID 70051495 soit relocalisé afin de respecter les marges de retrait exigées sur la propriété.**

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

## **7. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES**

- a) Pamela Roy (PID/NID 70673298) – Town of / Ville de Shediac – To leave a remnant lot on an access other than a public street. / *Laisser un lot restant sur un accès autre qu'une rue publique. File/Dossier # 25-1826) English/anglais*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request to leave a remnant lot with access other than a public street. The property is located in the former LSD of Shediac Cape, incorporated following local governance reform. The zoning of the property is Residential, and this area of the Town is serviced by municipal water and sewer. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande de la requérante visant à laisser un lot résiduel avec un accès autre qu'une rue publique. La propriété est située dans l'ancien DSL de Shediac Cape, incorporé à la suite de la réforme de la gouvernance locale. Le zonage de la propriété est résidentiel, et ce secteur de la Ville est desservi par les services municipaux d'eau et d'égout.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial imagery and the subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the subject lot is a corner lot fronting Route 133

(public street) and Heron Way (private street). In 2021, a subdivision plan was approved and registered to create Lot 21-1A on the corner and Lot 21-1B behind it, with the latter meeting the 18-metre minimum frontage requirement on Route 133. In 2023, a building permit was issued for a single-unit dwelling, and the proponent chose to use an access on Heron Way. The applicant now proposes to subdivide the property, leaving the remnant lot with the existing house accessed from the private road and removing its frontage on the public street. This would create a new Lot 25-1 for residential development. He noted that the existing water and sewer services that supply the current dwelling run through the proposed Lot 25-1. /Phil Robichaud, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne et du plan de lotissement. Il passe en revue les politiques et règlements applicables. Il explique que le lot visé est un lot d'angle donnant sur la route 133 (rue publique) et sur Heron Way (rue privée). En 2021, un plan de lotissement a été approuvé et enregistré afin de créer le lot 21-1A à l'angle et le lot 21-1B à l'arrière, ce dernier répondant à l'exigence minimale de 18 mètres de façade sur la route 133. En 2023, un permis de construction a été délivré pour une habitation unifamiliale, et la requérante a choisi d'utiliser un accès sur Heron Way. La requérante propose maintenant de lotir la propriété de manière à laisser le lot résiduel, comprenant la maison existante, avec un accès à partir du chemin privé, ce qui retirerait sa façade sur la rue publique. Cela créerait le nouveau lot 25-1 pour l'aménagement résidentiel. Il précise que les services municipaux d'eau et d'égout qui desservent l'habitation existante traversent le lot 25-1 proposé.

Staff Member Phil Robichaud noted that under the Provincial Subdivision Regulation, each lot must abut a street owned by the Crown or have another access approved by the regional service commission as advisable for development. He also noted that the Statements of Public Interest, published in 2023, encourage development along publicly maintained roads where infrastructure is available. He referenced the RSC Position Paper (2014), in which the Board discouraged the creation of new residential lots on private roads due to potential long-term concerns such as unclear maintenance responsibilities, limited emergency and public service access, and the risk of land-use conflict. / Phil Robichaud, membre du personnel, indique qu'en vertu du Règlement provincial sur le lotissement, chaque lot doit faire face à une rue appartenant à la Couronne ou disposer d'un autre accès approuvé par la commission de services régionaux comme étant approprié pour l'aménagement. Il ajoute que les Déclarations d'intérêt public, publiées en 2023, encouragent l'aménagement le long des routes publiques entretenues lorsque des infrastructures sont disponibles. Il fait également référence au document de position de la CSR (2014), dans lequel le conseil d'administration déconseille la création de nouveaux lots résidentiels sur des chemins privés en raison de préoccupations à long terme, notamment les responsabilités d'entretien ambiguës, l'accès limité pour les services d'urgence et les services publics, ainsi que le risque de conflits d'utilisation du sol.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 metres of the subject property on November 12, 2025. Two letters of objection were received, and the proponent also submitted a letter. / Un avis public a été envoyé aux propriétaires voisins situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 12 novembre 2025. Deux lettres d'objection ont été reçues. La requérante a également soumis une lettre.

The first letter was submitted by Donna LeBlanc and Charles Joseph Gauvin (1 Heron Way). They expressed multiple concerns, including the creation of a new lot dependent on a private access road, which they believe will lead to long-term issues related to emergency access, municipal servicing, maintenance obligations, and future expectations for public services. They cited anticipated environmental impacts such as the removal of a mature tree buffer, uncertainty regarding servicing capacity, and the applicant's intention to build a two-storey dwelling overlooking adjacent backyards. / La première lettre a été soumise par Donna LeBlanc et Charles Joseph Gauvin (1, Heron Way). Ils ont exprimé plusieurs préoccupations, notamment la création d'un nouveau lot dépendant d'un chemin d'accès privé, ce qui, selon eux, entraînerait des problèmes à long terme liés à l'accès des services d'urgence, aux services municipaux, aux obligations d'entretien et aux attentes futures en matière de services publics. Ils ont également soulevé des impacts environnementaux anticipés, tels que le retrait d'un écran d'arbres matures, l'incertitude quant à la capacité des services, ainsi que l'intention de la requérante de construire une habitation de deux étages donnant sur les cours arrière adjacentes.

The second letter was submitted by Greg Claroni (94 Route 133). He opposed the request on the basis that the narrow strip between his home and the subject property would make development highly intrusive. He noted that removing the privacy hedge would expose multiple properties, reduce privacy, and diminish his property value, potentially requiring costly fencing. He stated that the development would negatively affect neighbouring lots and alter the character of the scenic Route 133. / La deuxième lettre a été soumise par Greg Claroni (94, route 133). Il s'oppose à la demande, estimant que la bande étroite entre sa maison et la propriété visée rendrait l'aménagement très intrusif. Il indique que le retrait de la haie d'intimité exposerait plusieurs propriétés, réduirait la vie privée et

*diminuerait la valeur de sa propriété, ce qui pourrait exiger l'installation d'une clôture coûteuse. Il énonce que l'aménagement aurait un impact négatif sur les lots voisins et modifierait le caractère de la route scénique 133.*

The Town of Shediac and the Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) require a private service easement for water and sewer services, proposing a width of 5 metres. The GSSC noted that while it cannot enforce a wider easement, it would prefer an additional 3 metres to ensure adequate space for excavation. It was noted that such an easement would reduce the developable area of the lot, and it has not been determined whether this would be overly intrusive. / *La Ville de Shediac et la Commission des égouts Shediac et Banlieues (CESB) exigent une servitude privée pour les services d'eau et d'égout, d'une largeur proposée de 5 mètres. La CESB a indiqué que, bien qu'elle ne puisse pas imposer une servitude plus large, elle préférerait une largeur supplémentaire de 3 mètres afin d'assurer un espace adéquat pour l'excavation. Il est indiqué qu'une telle servitude réduirait l'aire aménageable du lot, et il n'a pas encore été déterminé si cela était trop intrusif.*

The Town of Shediac Engineer provided comments on November 26, 2025. They identified the approximate location of the existing water and sewer lines and determined that the lines were located farther south than initially believed. They concluded that a 5-metre easement would be insufficient and would need to be widened. The proponent responded that she would be willing to relocate the water and sewer lines to ensure they fit within the easement. / *L'ingénieur de la Ville de Shediac a fourni des commentaires le 26 novembre 2025. Il a identifié l'emplacement approximatif des conduites d'eau et d'égout existantes et a déterminé que celles-ci étaient situées plus au sud qu'on ne le croyait initialement. Il a conclu qu'une servitude de 5 mètres serait insuffisante et devrait être élargie. La requérante a répondu qu'elle serait disposée à déplacer les conduites d'eau et d'égout afin de s'assurer qu'elles se trouvent entièrement à l'intérieur de la servitude.*

Staff Member Phil Robichaud summarized the concerns with recommending the application and highlighted additional points for consideration. He noted that the original lot had frontage on a public street, and the new design intentionally removes this, creating an unnecessary dependence on private access. Allowing a lot to rely solely on a private road when public access is available undermines the intent of the Subdivision Regulation and introduces avoidable risks for future property owners. / *Phil Robichaud, membre du personnel, résume les préoccupations liées à la recommandation de la demande et souligne des points supplémentaires à considérer. Il indique que le lot original disposait d'une façade sur une rue publique et que la nouvelle conception l'élimine, créant ainsi une dépendance inutile à un accès privé. Le fait de permettre à un lot de dépendre uniquement d'un chemin privé alors qu'un accès public est disponible va à l'encontre de l'intention du Règlement sur le lotissement et présente des risques évitables pour les futurs propriétaires.*

Staff agreed that the request was not reasonable. Staff Member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande n'est pas raisonnable. Phil Robichaud, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the application. The applicant was present and wished to comment on the application. / *Le président Robert Rochon demande si la requérante est présente et souhaite formuler un commentaire sur la demande. La requérante est présente et souhaite formuler un commentaire sur la demande.*

The applicant, Pamela Roy, addressed the Committee and provided context regarding her request. She explained that she has lived in the area for several years and is satisfied with Heron Way as her point of access. She noted that her property is larger than she needs and that, over time, she has felt increasingly uncomfortable owning so much land. She stated that this subdivision structure was originally recommended to her by others, and it now feels wasteful to retain land she does not require. Ms. Roy stated that market conditions have changed significantly. She referenced nearby property sales, noting one sale of \$74,000 on the adjacent street and another comparable sale over \$100,000. She indicated that selling the additional lot is financially worthwhile. She added that she has worked as a contractor since before the pandemic, primarily for federal government clients, but her most recent contract ended seven months ago. Proceeds from the subdivision would help support her retirement savings. / *La requérante, Pamela Roy, s'adresse au Comité et fournit un contexte à l'égard de sa demande. Elle explique qu'elle habite le secteur depuis plusieurs années et qu'elle est satisfaite d'utiliser Heron Way comme point d'accès. Elle souligne que sa propriété est plus grande que ce dont elle a besoin et qu'avec le temps, elle s'est sentie de plus en plus mal à l'aise de posséder autant de terrain. Elle indique que cette structure de lotissement lui avait été recommandée auparavant par d'autres personnes, et qu'il lui semble désormais inutile de conserver un terrain dont elle n'a pas l'usage. Mme Roy affirme que les conditions du marché ont beaucoup changé. Elle mentionne des ventes immobilières à proximité, dont une vente à*

*74 000 \$ sur la rue voisine, et une autre vente comparable dépassant 100 000 \$. Elle précise que la vente du lot additionnel serait financièrement avantageuse. Elle ajoute qu'elle travaille comme sous-traitante depuis avant la pandémie, principalement pour des clients du gouvernement fédéral, mais que son plus récent contrat a pris fin il y a sept mois. Les recettes issues du lotissement l'aideraient à soutenir ses économies de retraite.*

The applicant, Pamela Roy emphasized that the project is important to her and that she had provided a one-page document outlining her proposal. She stated that, in her view, creating an additional lot on a private road does not pose a risk, given the pre-existing conditions on Heron Way. She acknowledged and appreciated the planners' advice but expressed concern that the staff report did not, in her opinion, reflect all relevant facts. She argued that the new lot on Route 133 is generally usable and that an easement for water and sewer services is not an unusual burden, as many properties contain underground services. She explained that her existing dwelling already relies on Heron Way for daily access and that she does not access Route 133 due to the physical constraints of a deep ditch, which she described as approximately six feet deep. She asserted that constructing an access on Route 133 would be costly and unrealistic. She questioned why this constraint was not reflected in the planning analysis. / *La requérante, Pamela Roy, souligne que le projet est important pour elle et qu'elle avait fourni un document d'une page décrivant sa proposition. Elle affirme que, selon elle, la création d'un lot supplémentaire sur un chemin privé ne présente pas de risque étant donné les conditions déjà existantes sur Heron Way. Elle reconnaît et apprécie les conseils du personnel, mais exprime sa préoccupation que le rapport, à son avis, ne reflète pas tous les faits pertinents. Elle soutient que le nouveau lot donnant sur la route 133 est généralement utilisable et qu'une servitude pour les services d'eau et d'égout n'est pas un fardeau exceptionnel, puisqu'un grand nombre de propriétés comportent des services souterrains. Elle explique que son habitation actuelle utilise déjà Heron Way pour l'accès quotidien et qu'elle n'utilise pas la route 133 en raison des contraintes physiques associées à un fossé profond qu'elle décrit comme mesurant environ six pieds. Elle affirme que la construction d'un accès sur la route 133 serait coûteuse et irréaliste. Elle se demande pourquoi cette contrainte n'a pas été reflétée dans l'analyse du personnel.*

The applicant, Pamela Roy added that she already contributes to snow removal on Heron Way. She stated that she believes the policy objective of directing development to public roads does not apply in the way described, as her home already exists and functions using the private road. Ms. Roy also addressed concerns raised by neighbours. She clarified that the proposed dwelling would be a bungalow, not a two-storey home. She further stated that she does not intend to remove any trees, noting that the mature tree buffer referenced in objections is located on neighbouring properties. She emphasized that property owners have the right to develop their land within regulations and that, in her view, there is no justifiable reason to refuse her request. / *La requérante, Pamela Roy, ajoute qu'elle contribue déjà aux frais de déneigement d'Heron Way. Elle affirme qu'elle ne croit pas que l'objectif stratégique visant à diriger l'aménagement vers les chemins publics s'applique de la manière décrite, puisque sa maison existe déjà et fonctionne au moyen du chemin privé. Mme Roy répond également aux préoccupations soulevées par les voisins. Elle clarifie que l'habitation proposée serait une maison de plain-pied et non une maison à deux étages. Elle précise aussi qu'elle n'a pas l'intention d'abattre d'arbres, en notant que la bande d'arbres matures mentionnée dans les objections se trouve sur les propriétés voisines. Elle insiste sur le fait que les propriétaires ont le droit d'aménager leur terrain dans le respect des règlements et qu'à son avis, il n'existe aucune raison justifiable de refuser sa demande.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Merrill Fullerton asked whether there was anything in the Town's planning framework regarding infilling on serviceable lots or increasing density that could support the applicant's argument. He questioned whether there were policy areas not reflected in the staff report that might change the interpretation. Staff Member Phil Robichaud responded that infilling is typically encouraged where services exist, but the issue in this case is the creation of a lot that would rely on a private road when public street frontage is already available. He noted that while infill development is supported, it must be evaluated in terms of the cost and implications. The lot previously had the potential to rely on a public street, and the proposal removes that possibility. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande s'il existe, dans le cadre de planification de la Ville, des orientations concernant le comblement des lots desservis ou l'augmentation de la densité qui pourraient appuyer l'argument de la requérante. Il se demande également s'il existe des éléments de politiques qui ne figurent pas dans le rapport du personnel et qui pourraient*

*modifier l'interprétation. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que le comblement est généralement encouragé lorsque les services sont disponibles, mais que le problème, dans ce cas-ci, est la création d'un lot qui dépendrait entièrement d'un chemin privé alors qu'une façade sur une rue publique est déjà disponible. Il indique que, bien que le comblement soit appuyé, il doit être évalué selon les coûts et les implications. Le lot avait auparavant la possibilité de s'appuyer sur une rue publique, et la proposition enlève cette possibilité.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked for clarification regarding the original subdivision approval. He questioned whether conditions at that time, for example a no-build zone on the narrow portion (18 meters) of the lot would be different if proposed today. Staff Member Phil Robichaud confirmed that the narrow portion meets minimum lot requirements and therefore did not trigger a PRAC review as a flag lot. Water and sewer access existed, and the lot had 18 metres of frontage at the time. It was considered an "as-of-right" situation. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande des éclaircissements concernant l'approbation de lotissement initiale. Il se demande si les conditions à l'époque, par exemple l'imposition d'une zone de non-construction sur la partie étroite du lot (18 mètres), auraient été différentes si cela était proposé aujourd'hui. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme que la partie étroite du lot répondait aux exigences minimales et n'a donc pas déclenché un examen du CRP à titre de lot en drapeau. L'accès à l'eau et aux égouts existait, et le lot disposait d'une façade de 18 mètres à ce moment-là. Il s'agissait d'une situation « de plein droit ».*

Committee Member Teri McMackin noted that there are several properties located on Heron Way. She questioned how they are generally managed, whether residents share costs, how snow removal is handled, and whether there are mechanisms in place when approving driveways on private roads, specifically why no concerns were raised when the applicant was able to place her driveway on Heron Way. Staff Member Phil Robichaud responded that it is only for the creation of a lot access to a public road where a new house could be built. There are a lot of private roads under the regulation that are recognized as a reality. In the case of an existing lot, a waiver is signed declaring an understanding of impacts and the existing situation and potential future situations. In this case, this is a new subdivision of a lot rather than an existing situation. As for maintenance, it varies, sometimes neighbours have agreements, while in other cases the government provides plowing. He reiterated that staff do not wish to create additional situations where more properties become dependent on private roads. / *Teri McMackin, membre du comité, indique qu'il y a plusieurs propriétés situées sur Heron Way. Elle demande comment ces propriétés sont généralement gérées, si les résidents partagent les coûts, comment le déneigement est assuré et s'il existe des mécanismes lors de l'approbation des entrées sur les chemins privés, notamment pourquoi aucune préoccupation n'avait été soulevée lorsque la requérante a pu aménager son entrée sur Heron Way. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'il s'agit uniquement de la création d'un accès d'un lot à une rue publique lorsqu'une nouvelle habitation peut être construite. Il existe de nombreux chemins privés reconnus comme une réalité par le règlement. Dans le cas d'un lot existant, un document de renonciation est signé afin d'attester que le propriétaire comprend les impacts, la situation actuelle et les situations futures possibles. Dans le présent dossier, il s'agit d'un nouveau lotissement plutôt que d'une situation existante. En ce qui concerne l'entretien, il varie : parfois les voisins ont des ententes, tandis que dans d'autres cas, le gouvernement assure le déneigement. Il réitère que le personnel ne souhaite pas créer d'autres situations où davantage de propriétés deviennent dépendantes de chemins privés.*

Committee Member Murielle Belliveau asked whether the Committee was bound by provincial legislation because this is a subdivision matter, and whether that is the core issue. Staff Member Phil Robichaud explained that the proposal removes existing public road frontage from a lot, leaving the remnant lot dependent on a private road. He showed the Committee the configuration of the property and noted that the existing house currently uses the private road. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande si le Comité est tenu de respecter la législation provinciale étant donné qu'il s'agit d'un dossier de lotissement et si c'est là la question centrale. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la proposition enlève la façade sur une rue publique d'un lot, laissant le lot restant dépendre d'un chemin privé. Il montre au Comité la configuration de la propriété et indique que la maison existante utilise actuellement le chemin privé.*

Chair Robert Rochon noted that two lots were previously created through subdivision and asked whether the expectation was that access would occur where the 18-metre frontage exists, rather than from Heron Way. He wondered whether regulations were any different at the time of that subdivision. Staff Member Phil Robichaud responded that the regulations remain the same. The subdivision process is what governs the requirement for frontage on a public road. The existence of private access does not remove the intent to rely on public streets. He also explained that the only change since that time is the adoption of the Statements of Public Interest in 2023. He noted that the applicant had the option to use the public road when the dwelling was built but instead chose private access. He reiterated that the issue before the Committee relates specifically to subdivision and the creation of new lots. / *Le*

*président Robert Rochon indique que deux lots ont auparavant été créés par lotissement et demande si l'on s'attendait alors à ce que l'accès se fasse à l'endroit où la façade de 18 mètres existe, plutôt qu'à partir de Heron Way. Il souhaite savoir si les règlements étaient différents au moment de ce lotissement. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que les règlements sont demeurés les mêmes. Le processus de lotissement est ce qui encadre l'exigence relative à la façade sur une rue publique. L'existence d'un accès privé n'élimine pas l'intention de s'appuyer sur les rues publiques. Il explique également que le seul changement depuis ce temps est l'adoption des Déclarations d'intérêt public en 2023. Il indique que la requérante avait l'option d'utiliser la rue publique lorsque l'habitation a été construite, mais qu'elle a plutôt choisi un accès privé. Il réitère que la question devant le Comité concerne précisément le lotissement et la création de nouveaux lots.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked whether the Fire Chief had been consulted regarding emergency vehicle access. Staff Member Phil Robichaud stated that the Fire Chief had not been consulted for this application. He noted that although the Fire Chief was not consulted, generally private-road accesses can make access can make emergency response more difficult, but such consultation was not part of this review. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le chef des pompiers a été consulté concernant l'accès des véhicules d'urgence. Phil Robichaud, membre du personnel, indique que le chef des pompiers n'a pas été consulté dans le cadre de cette demande. Il précise que, même si le chef des pompiers n'a pas été consulté, les accès par chemins privés peuvent généralement rendre l'intervention d'urgence plus difficile, mais qu'une telle consultation ne faisait pas partie de l'examen de la présente demande.*

Committee Member Paul Poirier asked when Heron Way was originally constructed and what would occur if a developer proposed a brand-new private road today. Staff Member Phil Robichaud responded that it was built a long time ago and that it would go through a similar process, and staff would likely recommend against creating new lots reliant on private roads due to long-term servicing and access concerns. / *Paul Poirier, membre du comité, demande quand Heron Way a été construite et ce qui se passerait si un promoteur proposait aujourd'hui une nouvelle rue privée. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que cette rue a été construite il y a longtemps et qu'une proposition similaire aujourd'hui suivrait un processus comparable. Il ajoute que le personnel recommanderait probablement de ne pas créer de nouveaux lots dépendant de chemins privés en raison de préoccupations à long terme liées aux services et à l'accès.*

Chair Robert Rochon asked whether there was an opportunity to table the request and seek additional information, or whether the Committee was required to address the specific application before them. / *Le président Robert Rochon demande s'il serait possible de reporter la demande afin d'obtenir des renseignements supplémentaires ou si le Comité est tenu de se prononcer sur la demande précise qui lui est soumise.*

Staff Member Lori Bickford clarified that the Committee must address the request as submitted. The application concerns the creation of a lot with access other than a public street. Attempting to broaden or alter the motion would move the discussion outside the scope of the request. / *Lori Bickford, membre du personnel, précise que le Comité doit se prononcer sur la demande telle que soumise. La demande concerne la création d'un lot avec un accès autre qu'une rue publique. Tenter d'élargir ou de modifier la motion déplacerait la discussion en dehors de la portée de la demande.*

Committee Member Edgar LeBlanc suggested that additional information from the Fire Department might have been useful for staff or for context. Staff Member Phil Robichaud replied that even if the Fire Chief had indicated the access was suitable, staff's recommendation would remain the same. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, suggère que des renseignements supplémentaires du service d'incendie auraient pu être utiles pour le personnel ou pour le contexte. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que même si le chef des pompiers avait indiqué que l'accès était adéquat, la recommandation du personnel serait demeurée la même.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee NOT APPROVE the remnant lot as shown on the attached Bateman Subdivision Plan, dated October 26, 2021, with job number 25297. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Murielle Belliveau, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est de NE PAS ACCEPTER le lot restant, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement Bateman Subdivision ci-joint (en date du 26 octobre 2021) avec le numéro de travail 25297.**

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

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

- a) Frank Savoie/3 Points Surveys Inc. (PID/NID 70725338) 262 rue Centrale Street, Municipality of/Municipalité de Memramcook - Rezoning request to allow the development of multi-family dwellings (R2 to SC) and row houses (DR to R2). / *Demande de rezonage pour permettre le développement d'habitations multifamiliales (zone R2 à SC) et de maisons en rangées (zone DR à R2).* (File/Dossier # 25-1386).  
French/français

Staff Member Florent Vallade presented the applicant's request for a rezoning from Residential (R2) to Institutional Services to allow for the development of multifamily dwellings, and a rezoning from Resource Development to Residential (R2) to allow for the development of row houses. He noted that the property is currently zoned Residential (R2) at the front and Resource Development at the rear. The subject property is located within the urban boundary of the Village of Memramcook. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage de résidentiel (R2) à services institutionnels afin de permettre l'aménagement d'habitations multifamiliales, ainsi qu'un rezonage de développement des ressources à résidentiel (R2) pour permettre l'aménagement de maisons en rangée. Il indique que la propriété est actuellement zonée résidentielle (R2) à l'avant et développement des ressources à l'arrière. La propriété visée est située à l'intérieur de la limite urbaine du village de Memramcook.*

Staff Member Florent Vallade demonstrated the existing situation using aerial view and the proposed site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the request is located within Memramcook's urban boundary and that the lot could be serviced with public infrastructure. The proposal would allow for greater housing diversity for current and future residents. A visibility report confirmed the safety of the access point to the proposed dwellings. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'imagerie aérienne et du plan de localisation proposé. Il passe en revue les politiques et règlements applicables. Il explique que la demande est située dans la limite urbaine de Memramcook et que le lot peut être desservi par des infrastructures publiques. La proposition permettrait une plus grande diversité de logements pour les résidents actuels et futurs. Un rapport de visibilité a confirmé que le point d'accès aux habitations proposées est sécuritaire.*

The Department of Agriculture submitted comments noting that there are two agricultural operations in close proximity to the site: a beef operation to the north and a dairy operation to the south. The project is situated among agricultural fields actively used by livestock operations. This means that animals are grazed, manure is spread, and agricultural activities occur in the early morning and late evening. All nuisance complaints against a farmer or farming activities fall under the Agriculture Operation Practices Act, which protects farmers from liability. Under the Statements of Public Interest Regulation, such areas are to be prioritized for agriculture, and residential development should be directed elsewhere. The Department deemed the application an example of urban sprawl into a rural area that will inevitably lead to land-use conflict. Therefore, the Department of Agriculture advised that it would not be recommended to allow the project to proceed. / *Le ministère de l'Agriculture a soumis des commentaires indiquant que deux exploitations agricoles sont situées à proximité du site : une exploitation bovine au nord et une exploitation laitière au sud. Le projet se trouve au milieu de champs agricoles activement utilisés par des opérations d'élevage. Cela signifie que des animaux y pâturent, que du fumier y est répandu et que des activités agricoles ont lieu tôt le matin et tard le soir. Toutes les plaintes de nuisance visant un agriculteur ou des activités agricoles relèvent de la Loi sur les pratiques relatives aux activités agricoles, laquelle protège les agriculteurs contre les poursuites. En vertu du Règlement sur les déclarations d'intérêt public, ces secteurs devraient être priorisés pour l'agriculture, et l'aménagement résidentiel devrait être dirigé ailleurs. Le ministère juge que la demande représente un exemple d'étalement urbain dans un secteur rural, ce qui mènerait inévitablement à un conflit d'utilisation du sol. Par conséquent, le ministère de l'Agriculture a indiqué qu'il ne serait pas recommandé de permettre au projet d'aller de l'avant.*

Staff Member Florent Vallade commented on the Department of Agriculture's concerns. He noted that, within the Statements of Public Interest, the settlement pattern component does not explicitly state that agricultural purposes outweigh residential purposes. He added that the request is located within the village centre, which is intended for higher density development to help protect more rural areas. / *Florent Vallade, membre du personnel, commente les préoccupations du ministère de l'Agriculture. Il indique que, dans les Déclarations d'intérêt public, la composante portant sur la structure d'établissement n'énonce pas explicitement que les usages agricoles priment sur les usages*

*résidentiels. Il ajoute que la demande est située dans le centre du village, lequel est destiné à accueillir un aménagement à plus forte densité afin de contribuer à la protection des secteurs ruraux environnants.*

The Department of Environment commented that the existing watercourse on the property should be identified on the plan and that a WAWA permit will be required prior to any work undertaken within 30 metres of the watercourse. The Department of Archaeology requested that an archaeological study be conducted by a qualified archaeologist before work begins. / *Le ministère de l'Environnement a indiqué que le cours d'eau existant sur la propriété devrait être identifié sur le plan et qu'un permis MECTH serait requis avant que tout travail soit entrepris à l'intérieur de 30 mètres du cours d'eau. Le ministère de l'Archéologie a demandé qu'une étude archéologique soit réalisée par un archéologue qualifié avant le début des travaux.*

The Village of Memramcook was consulted on the request. The Fire Chief reported no objections to the proposed plan. The Directors of Municipal Operations and Engineering noted that existing public infrastructure can support the additional dwellings. They asked whether temporary streets or temporary cul-de-sacs are anticipated. Regarding drainage, they stated that they could not provide precise recommendations at this stage. No information was submitted on how the proposed drainage system will manage water runoff on the site. They advised that the developer must demonstrate clearly that drainage from the project will not affect neighbouring properties, including Centrale Street. A pre-development and post-development analysis will likely be required to show that the project will not increase runoff. It was noted that a net-zero water balance should be achieved. / *Le village de Memramcook a été consulté au sujet de la demande. Le chef des pompiers a indiqué qu'il n'avait aucune objection au plan proposé. Les directeurs des opérations municipales et de l'ingénierie ont indiqué que les infrastructures publiques existantes peuvent soutenir les habitations supplémentaires. Ils ont demandé si des rues temporaires ou des culs-de-sac temporaires sont prévus. Concernant le drainage, ils ont indiqué qu'ils ne pouvaient pas formuler de recommandations précises à cette étape. Aucune information n'a été fournie quant à la façon dont le système de drainage proposé génère l'écoulement des eaux sur le site. Ils ont avisé que le promoteur doit démontrer clairement que le drainage du projet n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines, y compris la rue Centrale. Une analyse avant l'aménagement et post-aménagement sera probablement requise afin de démontrer que le projet n'augmentera pas le ruissellement. Il est indiqué qu'un bilan hydrique net zéro devra être atteint.*

The public hearing will be held on January 20, 2025. / *L'audience publique aura lieu le 20 janvier 2025.*

Staff Member Florent Vallade clarified that Conditions 3 and 4 were suggested by Council to alleviate concerns regarding the proposed project. / *Florent Vallade, membre du personnel, précise que les conditions 3 et 4 ont été suggérées par le Conseil afin d'atténuer les préoccupations liées au projet proposé.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that the comments provided by the Department of Agriculture for this file are highly relevant to Council because the municipality has already examined agricultural land considerations. He suggested that Council has a responsibility in this regard and may need to revisit this comment. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que les commentaires du ministère de l'Agriculture pour ce dossier sont très pertinents pour le Conseil, puisque la municipalité a déjà examiné les considérations liées aux terres agricoles. Il suggère que le Conseil a une responsabilité à cet égard et pourrait devoir revisiter ce commentaire.*

Committee Member Murielle Belliveau noted that the WAWA Branch of the Department of Environment requested that a note be added for potential buyers regarding soil disturbance, vegetation, and other impacts. Staff Member Florent Vallade explained that the subdivision plan has recently been updated to include this note. He also stated that the watercourse will be added to the revised site plan by the surveyor. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique que la direction MECTH du ministère de l'Environnement a demandé qu'une note soit ajoutée pour les acheteurs potentiels concernant la perturbation des sols, la végétation et d'autres impacts. Florent Vallade, membre du personnel, explique que le plan de lotissement a récemment été mis à jour afin d'inclure cette note. Il précise également que le cours d'eau sera ajouté au plan de localisation révisé par l'arpenteur.*

Committee Member Murielle Belliveau further noted that there has been considerable discussion on social media platforms such as Facebook regarding development in Memramcook. There is significant concern that Memramcook is losing its rural character and becoming similar to Dieppe. She highlighted that the public appears to be misinformed, believing that the PRAC is the decision-making body, whereas in reality the committee only provides recommendations. Final decisions on rezonings are made by Village Council based on PRAC recommendations. She suggested reinforcing in the motion that the recommendation is grounded in provincial regulations and that Council is the decision-maker. / *Murielle Belliveau, membre du comité, ajoute qu'il y a eu d'importantes discussions sur les médias sociaux, notamment Facebook, concernant l'aménagement à Memramcook. Plusieurs personnes craignent que Memramcook perde son caractère rural et devienne similaire à Dieppe. Elle souligne que le public semble mal informé, croyant que le CRP est l'instance décisionnelle, alors qu'en réalité le comité ne fait que formuler des recommandations. Les décisions finales en matière de rezonage sont prises par le Conseil du village à partir des recommandations du CRP. Elle suggère de renforcer dans la motion que la recommandation repose sur les règlements provinciaux et que le Conseil est l'instance décisionnelle.*

Chair Robert Rochon noted that the Village is required to hold a public hearing for this type of application. Staff Member Florent Vallade confirmed that a public hearing will take place at the municipal office on January 20, 2026. Notices will be sent on December 23, 2025, to properties within 200 metres of the proposal, and the notice will also be posted on the Village's website. / *Le président Robert Rochon indique que le Village est tenu de tenir une audience publique pour ce type de demande. Florent Vallade, membre du personnel, confirme qu'une audience publique aura lieu au bureau municipal le 20 janvier 2026. Les avis seront envoyés le 23 décembre 2025 aux propriétés situées dans un rayon de 200 mètres de la proposition, et l'avis sera également affiché sur le site Web du Village.*

Chair Robert Rochon added that it is important to note that the proposal is located within the village centre. Committee Member Murielle Belliveau stated that increasing density in this area aligns with Council's objectives. She also noted the presence of farms in the vicinity. Staff Member Florent Vallade provided an aerial view to illustrate existing farm operations. / *Le président Robert Rochon ajoute qu'il convient de noter que la proposition est située au centre du village. Murielle Belliveau, membre du comité, indique que l'augmentation de la densité dans ce secteur s'harmonise avec les objectifs du Conseil. Elle mentionne également la présence de fermes dans les environs. Florent Vallade, membre du personnel, présente une vue aérienne afin d'illustrer les activités agricoles existantes.*

Committee Member Edgar LeBlanc emphasized the historical significance of agriculture in this area. He stated that once land is developed, it cannot be returned to agricultural use. He stressed the importance of acknowledging agricultural heritage and incorporating this point into public communication and committee comments. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souligne l'importance historique de l'agriculture dans ce secteur. Il indique qu'une fois qu'un terrain est aménagé, il ne peut plus retourner à un usage agricole. Il insiste sur l'importance de reconnaître le patrimoine agricole et d'intégrer ce point dans les communications publiques et dans les commentaires du comité.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Kim Murphy that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Council of the Municipality of Memramcook that it approve and adopt By-law No. 38-31Z in order to rezone a portion of the property identified as PID 70725338 from Residential R2 to Institutional Services, and another portion from Resource Development to Residential R2, to permit multi-unit dwellings and row houses. / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que le Comité de révision de la planification RECOMMANDE au Conseil de la municipalité de Memramcook d'approuver et d'adopter l'arrêté No 38-31Z afin de rezoner une partie de la propriété portant le NID 70725338, de Résidentiel R2 à Services Collectifs et une autre partie de Développement des ressources à Résidentielle R2 afin de permettre des habitations multifamiliales ainsi que des maisons en rangées.***

**With the conditions of By-law 38-31Z attached. / *Avec les conditions de l'arrêté 38-31Z en annexe.***

- 1. That the property to be rezoned be described in Schedule 38-31Z of this By-law; / *Que la propriété à rezoner soit décrite dans l'Annexe 38-31Z de cet arrêté ;***
- 2. That the development achieves a net-zero hydrological balance; / *Que le développement atteigne un bilan hydrologique net zéro ;***
- 3. That lots containing multi-unit dwellings and abutting other properties must include a six-meter-wide landscaped buffer, consisting of one tree every ten meters across the full width of the landscaped area; / *Que les lots accueillant des habitations multifamiliales attenants à d'autres propriétés devront avoir une***

*zone tampon d'aménagement paysager de six mètres de largeur composée d'un arbre tous les dix mètres sur toute la largeur de la zone d'aménagement paysager ;*

4. That the buildings located on Lots 25-1 and 25-2 be oriented so that their main façade faces Centrale Street; / *Que les bâtiments situés sur les lots 25-1 et 25-2, soient orientés de manière que leur façade principale donne sur la rue Centrale ;*
5. That, prior to the commencement of any work, the drainage plan be approved by the Director of Municipal Operations and Engineering; / *Qu'avant le début des travaux, que le plan de drainage soit approuvé par le Directeur des opérations municipales et de l'ingénierie ;*
6. That, any new development be submitted to the Department of Environment and Local Government to determine whether a WAWA permit is required; / *Tout nouveau développement en devra être soumis au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin de déterminer si un permis WAWA est requis ;*
7. That, prior to any new development, an archeological impact assessment be carried out by a certified archeologist. / *Avant tout nouveau développement, une étude d'impact archéologique devra être réalisée par un archéologue accrédité.*

**MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE**

Yeas / *Pour* 8 – Robert Rochon (chair/président),  
Kim Murphy, Paul Poirier, Karen Hurley,  
Merrill Fullerton, Stuart Taylor, Valmont Goguen,  
Teri McMackin

Nays/*Contre* 2 - Edgar LeBlanc, Murielle Belliveau

**9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None/*Aucune*

**10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held on December 17, 2025, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 17 décembre 2025 à 19 h.*

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

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau to adjourn the meeting at 8:54 pm / *Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, de lever la séance à 20 h 54.*

---

Robert Rochon – Chair/président