



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

December 17, 2025 at 7:00 pm • 17 décembre 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/ <i>président</i>
Edgar LeBlanc	Vice-chair/ <i>vice-président</i>
Murielle Belliveau	Committee Member/ <i>membre du comité</i>
Merrill Fullerton	Committee Member/ <i>membre du comité</i>
Valmont Goguen	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Karen Hurley	Committee Member/ <i>membre du comité</i>
Teri McMackin	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Kim Murphy	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Paul Poirier	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Stuart Taylor	Committee Member / <i>membre du comité</i>

Staff Present/Membres du personnel présents :

Lori Bickford	Planning Manager - Planner / <i>gestionnaire de la planification - urbaniste</i>
Jeff Boudreau	Manager of subdivision approvals / <i>gestionnaire d'approbation des lotissements</i>
Rahma Belkacem	Planner / <i>urbaniste</i>
Guilhem Francez	Planner / <i>urbaniste</i>
Sam Gerrand	Planner / <i>urbaniste</i>
Tracey McDonald	Development officer / <i>agente d'aménagement</i>
Phil Robichaud	Planner / <i>urbaniste</i>
Jenna Stewart	Planner / <i>urbaniste</i>
Alyson Lang	Recorder/ <i>rapporteuse</i>
Yolande Chiasson	Interpreter / <i>interprète</i>

Regrets / Absences :

None / *Aucune*

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 Robert Rochon. He stated for the record that all Committee Members were present. /*La séance est ouverte à 19 h par Robert Rochon (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents.*

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

Committee Member Merrill Fullerton declared a conflict of interest with ITEM 6c on the agenda. / *Merrill Fullerton, membre du comité, déclare un conflit d'intérêts avec le POINT 6c à l'ordre du jour.*

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

It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Teri McMackin to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et appuyé par Teri McMackin, 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 November 26, 2025 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 novembre 2025.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier to adopt the Minutes of the November 26, 2025, meeting as presented. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 novembre 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) W & K Properties Inc. (PID/NID 00816140) chemin Dundee Drive, Town of/ Ville de Salisbury - Conditional use application to allow a 6-unit multiple unit dwelling / Demande d'usage conditionnel visant à permettre une habitation multifamiliale de 6 unités. (File/Dossier # 25-1844) English/anglais

Staff Member Sam Gerrand presented the applicant's request for a conditional use application to allow a six-unit multiple-unit dwelling. The property is located within the Town Centre and Residential Serviced zones. This property was rezoned in 2024 to allow for this development. There is a subdivision application in progress to connect the roads associated with this development. One building has been already built on this property. It was also noted that within the by-law amendment, one of the uses permitted is a multi-unit dwelling. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande du requérant visant l'approbation d'un usage conditionnel afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de six unités. La propriété est située dans les zones centre-ville et résidentielle desservie. Cette propriété a été rezonée en 2024 afin de permettre le présent aménagement. Une demande de lotissement est en cours afin de relier les chemins associés à cet aménagement. Un bâtiment a déjà été construit sur la propriété. Il a également été noté que, dans le cadre de la modification de l'arrêté de zonage, l'un des usages permis est l'habitation multifamiliale.*

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing conditions using an aerial view, elevation drawings, site photographs, and the proposed site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that a water study was undertaken for the proposal. It was determined that the property has sufficient groundwater resources for the intended use and that the development will not aggravate any existing or create new water supply issues. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente les conditions existantes à l'aide d'une vue aérienne, de dessins d'élévation, de photos du site et du plan de localisation proposé. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique qu'une étude hydrogéologique a été réalisée pour le projet. Il a été déterminé que la propriété dispose de ressources suffisantes en eau souterraine pour l'usage prévu et que l'aménagement proposé n'aggraverait aucun problème existant ni ne créerait de nouveaux enjeux liés à l'approvisionnement en eau.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on December 3, 2025. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 3 décembre 2025. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

Provincial Departments were consulted regarding this application. As they had previously provided comments during the rezoning process, they had no further comments. The Town of Salisbury had no concerns; however, they noted they would be more comfortable if the public could access the public road prior to the issuance of a permit. / *Les ministères provinciaux ont été consultés relativement à cette demande. Comme ils avaient déjà fourni des commentaires dans le cadre du processus de rezonage, aucun commentaire supplémentaire n'a été formulé. La Ville de Salisbury n'a soulevé aucune préoccupation; toutefois, elle a indiqué qu'elle serait plus à l'aise si l'accès du public au chemin public était assuré avant la délivrance d'un permis.*

Staff Member Sam Gerrand explained that the property was rezoned in 2024 to allow the proposed use. The current plans conform with what Council approved at that time. The proposal meets the Municipal Plan criteria for multiple-unit dwellings. Eight parking spaces will be provided, which exceeds the required 1.25 spaces per unit. Existing vegetation will be maintained at the rear of the lot to provide a buffer. Finally, the drainage plan and water study were submitted. It was noted that Dundee Drive is not yet completed, nor is the subdivision plan creating a public road and lot for the building registered. However, adequate access to the building should be confirmed prior to a building permit being issued. This could include verification that the road construction is complete and open to public access. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que la propriété a été rezonée en 2024 afin de permettre l'usage proposé et que les plans actuels sont conformes à ce qui avait été approuvé par le Conseil à ce moment-là. La proposition respecte les critères du plan municipal applicables aux habitations multifamiliales. Huit espaces de stationnement seront aménagés, ce qui dépasse l'exigence de 1,25 espace par unité. La végétation existante sera maintenue à l'arrière du lot afin de fournir une zone tampon. Enfin, le plan de drainage et l'étude hydrogéologique ont été soumis. Il est noté que la promenade Dundee n'est pas encore complétée et que le plan de lotissement créant un chemin public et un lot pour le bâtiment n'est pas encore enregistré. Toutefois, un accès adéquat au bâtiment devra être confirmé avant la délivrance d'un permis de construction. Cela pourrait inclure la vérification que la construction du chemin est terminée et que celui-ci est ouvert à l'accès public.*

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

Chair 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 Paul Poirier and seconded by Committee Member Kim Murphy that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application by W & K Properties Inc. for the construction of a 6 unit multiple unit dwelling on the property located on Dundee Drive, Salisbury and known as PID 00816140, subject to the following conditions: / 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 du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel faite par W & K Properties Inc. pour la construction d'une habitation multifamiliale de six logements sur la propriété située sur la promenade Dundee, Salisbury, et portant le NID 00816140, sous réserve des conditions suivantes :

(1) That the proposed development shall be in general conformity with the attached site plan and floor plans, as the site plan, water supply assessment, and drainage plan ensure that the criteria outlined in the Municipal Plan for the conditional use are addressed. / Que l'aménagement proposé soit en conformité générale avec le plan

d'implantation et les plans d'étage ci-joints, ainsi que le plan de localisation, l'évaluation de l'approvisionnement en eau et le plan de drainage répondent aux critères établis dans le Plan municipal pour l'usage conditionnel;

(2) That prior to a building permit being issued, the Town of Salisbury determine that the access to the building is suitable and provide written approval for the access to the site. / *Qu'avant la délivrance d'un permis de construction, la Ville de Salisbury détermine que l'accès au bâtiment est adéquat et fournisse une approbation écrite pour l'accès au site.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Northern Construction Inc. on behalf of / au nom de Rodney Lucci (PID/NID 00833137) Strait Shores - Request for a Temporary Use Approval to establish a short-term asphalt plant on the property to facilitate the Confederation Bridge repaving project. / Demande d'usage temporaire pour établir une usine d'asphalte à court terme afin de faciliter le projet de resurfacement du pont de la Confédération. (File/Dossier # 25-1893) English/anglais

Staff Member Tracey McDonald presented the applicant's request for a temporary use approval to establish a short-term asphalt plant on the property to facilitate the Confederation Bridge repaving project. The property is zoned Rural and Limited Access. / Tracey McDonald, membre du personnel, présente la demande du requérant visant l'approbation d'un usage temporaire afin d'établir une usine d'asphalte à court terme sur la propriété, dans le but de faciliter le projet de resurfacement du pont de la Confédération. La propriété est située dans les zones rurale et accès limité.

Staff Member Tracey McDonald demonstrated the existing conditions using an aerial view and the site plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the temporary approval will allow for the applicant to operate the asphalt plant for a period up to one year. The applicant intends to complete the project between 2 months between the months of May and December with a buffer period in case of unforeseen circumstances. / Tracey McDonald, membre du personnel, présente les conditions existantes à l'aide d'une vue aérienne et du plan d'implantation. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que l'approbation temporaire permettra au requérant d'exploiter l'usine d'asphalte pour une période maximale d'un an. Le requérant prévoit réaliser le projet sur une période d'environ deux mois, entre les mois de mai et décembre, avec une période tampon prévue en cas de circonstances imprévues.

The request was discussed among SERSC Planning and Development staff. The Department of Transportation and Infrastructure confirmed that access to the property will be provided via the existing Resource Access Road; therefore, a controlled access permit is not required. The applicant has applied to the Department of Environment and Local Government for the necessary approvals to operate a mobile asphalt plant. / La demande a été discutée avec le personnel de la planification et de l'aménagement de la CSRSE. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a confirmé que l'accès à la propriété se fera par le chemin d'accès aux ressources existant; par conséquent, un permis d'accès contrôlé n'est pas requis. Le requérant a présenté une demande au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation d'une usine d'asphalte mobile.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on December 3, 2025. Six notices were sent. One call was received concerning environmental standards. He has bees and blueberry fields on his property. It was discussed that the applicant must meet all appropriate regulations. He was also concerned with the traffic. It was noted that there are existing stop signs on the access, and that the plant will only operate for two months. / Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété en question le 3 décembre 2025. Six avis ont été envoyés. Un appel a été reçu concernant les normes environnementales; l'appelant a indiqué qu'il possède des ruches et des champs de bleuets sur sa propriété. Il a été discuté que le requérant devra se conformer à l'ensemble des règlements applicables. Des préoccupations ont également été soulevées relativement à la circulation. Il a été noté que des panneaux d'arrêt sont déjà en place sur la voie d'accès et que l'usine ne sera en activité que pour une période de deux mois.

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 present and had nothing to add. / *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 rien à ajouter.*

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 Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the request for a Temporary Use Approval by Northern Construction Inc for the operation of a temporary asphalt plant from the property located on Highway 16 and known as PID 00833137 BE APPROVED, subject to the following conditions: / Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que la demande d'approbation d'usage temporaire faite par Northern Construction Inc. pour l'exploitation d'une usine d'asphalte temporaire sur la propriété située sur la route 16 et connue sous le NID 00833137 soit APPROUVÉE, sous réserve des conditions suivantes :

- 1. that the temporary asphalt plant be permitted to operate for a period of up to 1 year from this approval and / que l'usine d'asphalte temporaire soit autorisée à fonctionner pour une période maximale d'un an à compter de la date d'approbation;**
- 2. that the applicant follow the operational requirements of the Department of Environment and Local Government and receive all necessary approvals prior to commencement of operations. / que le requérant se conforme aux exigences opérationnelles du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et obtienne toutes les approbations nécessaires avant le début des opérations.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Salem Properties Inc (PID/NID 00892497) Tantramar - Variance request to reduce the required lot frontage from 12.2m to 7m to access a detention pond for stormwater management purposes. / *Demande de dérogation pour réduire la façade de lot requise de 12,2 mètres à 7 mètres afin de permettre l'accès à un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. (File/Dossier # 25-1886) English/anglais*

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

Staff Member Tracey McDonald presented the applicant's request for a variance to reduce the required lot frontage from 12.2 metres to 7 metres in order to provide access to a detention pond for stormwater management purposes. The property is located within the Urban Residential 3 (R3) Zone. / *Tracey McDonald, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale de façade de lot de 12,2 mètres à 7 mètres, dans le but de permettre l'accès à un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. La propriété est située dans la zone résidentielle urbaine 3 (R3).*

Staff Member Tracey McDonald demonstrated the existing conditions using an aerial view. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the property access is 7 meters and opens up to 108 meters at the rear creating a flag lot. The property is intended to function as a detention pond and will be accessed only periodically for municipal infrastructure maintenance. It will not serve as a residential lot and will not be adversely affected by the reduction in lot width. The difference between a retention and detention pond was discussed. Detention ponds provide temporary stormwater retention during weather events. Locating a detention pond nearby is beneficial to ensure control of stormwater runoff and to reduce impacts on downstream properties. Reducing the lot frontage requirement allows for more efficient use of the land by maximizing residential development along the street frontage. It was also noted that flag lots are permitted in all urban residential zones and that the proposed lot

will adequately accommodate its intended use. / Tracey McDonald, membre du personnel, montre les conditions existantes à l'aide de vue aérienne. Elle examine les principes et les règlements applicables. Elle explique que l'accès à la propriété est de 7 mètres et s'élargit à 108 mètres à l'arrière, créant ainsi un lot en forme de drapeau. La propriété est destinée à fonctionner comme bassin de rétention et ne sera accessible qu'occasionnellement à des fins d'entretien des infrastructures municipales. Elle ne servira pas de lot résidentiel et ne sera pas défavorablement affectée par la réduction de la largeur de façade du lot. La différence entre un bassin de rétention et un bassin de détention est expliquée. Les bassins de rétention permettent une rétention temporaire des eaux pluviales lors d'événements météorologiques. L'aménagement d'un bassin de rétention à proximité est avantageux afin d'assurer le contrôle du ruissellement des eaux pluviales et de réduire les impacts sur les propriétés situées en aval. La réduction de l'exigence relative à la largeur de façade du lot permet une utilisation plus efficace du terrain en maximisant l'aménagement résidentiel le long de la façade sur rue. Il est également précisé que les lots en forme de drapeau sont autorisés dans toutes les zones résidentielles urbaines et que le lot proposé pourra adéquatement répondre à l'usage prévu.

The request was discussed among SERSC Planning and Development staff. Municipal staff were consulted regarding the application. As part of the design process, the Director of Engineering and Public Works reviewed the stormwater management drainage plan and indicated that the storm analysis brief demonstrates that net zero has been achieved. It was confirmed that 7 metres of frontage will provide adequate access to the property, which will be turned over to the municipality. Given that service easements are typically 6 metres wide, frontage exceeding 6 metres was deemed sufficient for the Town of Tantramar to access the detention pond for periodic maintenance. / La demande a été discutée au sein du personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le personnel municipal a été consulté dans le cadre de l'examen de la demande. Dans le cadre du processus de conception, le directeur de l'ingénierie et des travaux publics a examiné le plan de drainage pour la gestion des eaux pluviales et a indiqué que le résumé de l'analyse des tempêtes démontre que le principe du net zéro a été respecté. Il a été confirmé qu'une façade de 7 mètres offrira un accès adéquat à la propriété, laquelle sera cédée à la municipalité. Étant donné que les servitudes de services publics sont généralement d'une largeur de 6 mètres, une façade excédant 6 mètres a été jugée suffisante pour permettre à la Ville de Tantramar d'accéder au bassin de rétention à des fins d'entretien périodique.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 metres of the subject property on December 3, 2025. A total of 17 notices were sent. Two responses were received requesting clarification without objections, and one call was received expressing an objection to the request. The objection was surrounding the possibility of risk of breeding mosquitos. / Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 3 décembre 2025. Un total de 17 avis a été envoyé. Deux réponses ont été reçues demandant des éclaircissements, sans formuler d'objection, et un appel a été reçu exprimant une objection à la demande. L'objection portait sur la possibilité d'un risque lié à la prolifération des moustiques.

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 Murielle Belliveau asked questions regarding the proposed detention pond, including its depth, water capacity, and whether it could pose a safety risk to individuals. Staff Member Tracey McDonald responded that the detention pond is designed to temporarily hold water for up to 24 hours, is not intended to hold deep water consistently, and should not pose a risk to individuals. / Murielle Belliveau, membre du personnel, pose des questions concernant le bassin de rétention proposé, notamment en ce qui a trait à sa profondeur, à sa capacité de rétention d'eau et au risque pour la sécurité des personnes. Tracey McDonald, membre du personnel, répond que le bassin de rétention est conçu pour retenir l'eau profonde de façon

temporaire, pour une durée pouvant aller jusqu'à 24 heures, et qu'il ne devra pas poser de risque pour la sécurité des personnes.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Karen Hurley that the variance request of Salem Properties Inc. to reduce the required lot frontage from 12.2 metres to 7 metres for Lot 25-3000, located on Basinview Drive as shown on the Bayview Estates Subdivision prepared on July 9, 2025 in Tantramar, known as PID 00892497, be APPROVED as the request is considered reasonable and desirable for the development of the property as the purpose of the lot is to accommodate a detention pond for storm water management. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Karen Hurley, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Salem Properties Inc., visant à réduire la largeur de façade requise de 12,2 mètres à 7 mètres pour le lot 25-3000, situé sur la promenade Basinview, tel qu'illustré sur le plan de lotissement Bayview Estates préparé le 9 juillet 2025 à Tantramar et connu sous le NID 00892497, soit APPROUVÉE, puisque la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, l'objectif du lot étant d'accueillir un étang de rétention aux fins de gestion des eaux pluviales.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) Steve Pelletier (PID/NID 70715677), 4/6/8 ruelle Adéo-Rose Court, Village of/de Memramcook – Variance to reduce the width of a lot from 10.5m to 10.325m / Dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 10,5m à 10,325m. (File/Dossier # 25-1909) English / anglais

Committee Member Merrill Fullerton returned to the meeting room. / Merrill Fullerton, membre du comité, retourne à la salle de réunion.

Staff Member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a variance to reduce the width of a lot from 10.5 metres to 10.325 metres. The property is zoned Residential (R2). / Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur d'un lot de 10,5 mètres à 10,325 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle (R2).

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing conditions using an aerial view, elevation drawings, the tentative subdivision plan, and site photographs. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that when the property lines were drawn along the foundation wall, there were slight issues. Most developments in the area were able to be corrected to be 10 meters in width, however; as this is a corner lot, there was not enough width. / Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, les dessins d'élévation, le plan de lotissement provisoire et les photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que lorsque les limites de propriété ont été tracées le long du mur de fondation, de légères contraintes ont été constatées. La majorité des aménagements dans le secteur ont pu être corrigés afin d'atteindre une largeur de 10 mètres ; toutefois, puisqu'il s'agit d'un lot de coin, la largeur disponible était insuffisante.

Staff Member Jeff Boudreau explained that the variance is minor in nature, representing a reduction of 0.175 metres. He noted that there would be no negative impact on the property, as the dwelling is already established, the variance is minor, and future development would not be affected. The variance would support a greater diversity of housing and increased density and would allow each unit of the rowhouse to be located on its own lot. / Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la dérogation est de nature mineure et représente une réduction de 0,175 mètre. Il indique qu'il n'y aura aucun impact négatif sur la propriété, puisque l'habitation est déjà existante, que la dérogation est mineure et que l'aménagement futur ne sera pas affecté. La dérogation favorisera une plus grande diversité de logements et une densité accrue, tout en permettant que chaque unité de la maison en rangée soit située sur son propre lot.

The request was reviewed internally by Plan360 staff, and the Village of Memramcook was consulted. The Village raised no objections to the creation of new lots or to the variance for the reduced lot width. However, they noted the importance of ensuring that lot drainage is adequately managed to prevent any negative impacts on neighbouring properties. It was noted that the drainage will be reviewed during the permitting stage. / La demande a été examinée à l'interne par le personnel de Plan360 et le Village de Memramcook a été consulté. Le Village n'a soulevé aucune objection à la création de nouveaux lots ni à la dérogation visant la réduction de la largeur de lot. Toutefois, il a été souligné qu'il est important de s'assurer que le drainage des lots soit adéquatement géré afin de prévenir tout impact négatif sur les propriétés avoisinantes. Il a été précisé que le drainage sera examiné à l'étape de délivrance des permis.

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 metres of the subject property on December 3, 2025. No calls or written correspondence were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 3 décembre 2025. Aucun appel ni aucune correspondance écrite n'ont été reçus.*

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 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 questioned whether it is common for town houses and row houses to be built on one PID and then subsequently subdivided. Staff Member Jeff Boudreau explained that it is typical that they are built as a multi-unit dwelling and then subdivided afterward with the property line divided with the foundation. The procedure is to build first and then to subdivide. / *Teri McMackin, membre du comité, demande s'il est courant que des maisons en rangée soient construites sur un seul NID, puis subdivisées par la suite. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique qu'il est courant qu'elles soient d'abord construites comme habitation à logements multiples, puis subdivisées ultérieurement, les limites de propriété étant établies le long de la fondation. La procédure consiste à construire d'abord, puis à procéder à la subdivision.*

It was moved by Committee Member Merrill Fullerton and seconded by Committee Member Paul Poirier that the request for a variance by 3 Points Surveys Inc. to reduce the width of a lot from 10.5 meters to 10.325 meters on the property located on Adéo-Rose Court, Village of Memramcook, and known as PID 70715677 be APPROVED because the request respects the general intent of the Regulation, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / Il est proposé par Merrill Fullerton, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que la demande de dérogation présentée par 3 Points Surveys Inc. visant à réduire la largeur d'un lot de 10,5 mètres à 10,325 mètres pour la propriété située sur la ruelle Adéo-Rose, au Village de Memramcook, et identifiée par le NID 70715677, soit APPROUVÉE, puisque la demande respecte l'intention générale du règlement, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- e) Joel Leblanc Excavation Ltd. (PID/NID 70576830), Town of / Ville de Cap-Acadie – Conditional Use to approve a revised master plan. / Usage conditionnel pour approuver un plan directeur révisé. (File/Dossier # 25-1937) English / anglais

Staff Member Jeff Boudreau presented the applicant's request for a conditional use to approve a revised master plan. The zoning of the property is Resource Development. It still contains the former zoning of Beaubassin East Rural Community. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une autorisation d'usage conditionnel afin d'approuver un plan directeur révisé. La propriété est située dans la zone de développement des ressources. Elle conserve toutefois l'ancien zonage de la Communauté rurale de Beaubassin-Est.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated the existing situation using an aerial view and site photos. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property has operated as a pit since 2012. During this time, properties used as gravel pits and for resource extraction were zoned intensive resource development. In the summer of 2025, The Town of Cap-Acadie adopted its new Zoning By-Law, and now these uses are under Resource Development. The most recent approved master plan (2015) identified the access road from Doiron Street. However,

during a pre-approval inspection conducted in 2025, it was noted that access to the pit is not from Doiron Street but directly from Route 15. Access from Route 15 was discontinued by the Department of Transportation and Infrastructure. As a result, a revised master plan was requested to reflect the current access location to the pit. No other changes are proposed as part of this request. The applicant indicated that the proposed access location is related to a WAWA permit issued for the watercourse crossing. /*Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et des photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété est exploitée comme carrière depuis 2012. À cette époque, les propriétés utilisées comme carrières de gravier et pour l'extraction des ressources étaient situées dans la zone de développement intensif des ressources. À l'été 2025, la Ville de Cap-Acadie a adopté son nouvel arrêté de zonage, et ces usages relèvent désormais de la zone de développement des ressources. Le plan directeur approuvé le plus récent (2015) identifiait un chemin d'accès à partir de la rue Doiron. Toutefois, lors d'une inspection préalable à l'approbation effectuée en 2025, il a été constaté que l'accès à la carrière ne se fait pas à partir de la rue Doiron, mais directement à partir de la route 15. L'accès à partir de la route 15 a depuis été discontinué par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Par conséquent, un plan directeur révisé a été exigé afin de refléter l'emplacement actuel de l'accès à la carrière. Aucun autre changement n'est proposé dans le cadre de la présente demande. Le requérant a indiqué que l'emplacement d'accès proposé est lié à un permis MCETH délivré pour le franchissement d'un cours d'eau.*

Staff Member Jeff Boudreau noted that the conditional use approval is regarding the master plan under the Cap-Acadie Zoning By-Law. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que l'approbation de l'usage conditionnel porte sur le plan directeur en vertu de l'arrêté de zonage de la Ville de Cap-Acadie.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 metres of the subject property on December 3, 2025. Several neighbours on Doiron Street had concerns, however no concerns were raised. There was one call received across from Route 133 requesting clarification. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 3 décembre 2025. Plusieurs résidents de la rue Doiron ont exprimé des préoccupations; toutefois, aucune objection n'a été formulée. Un appel a également été reçu d'un propriétaire situé en face de la route 133 demandant des éclaircissements.*

The request was reviewed internally by SERSC planning and development staff. / *La demande a été examinée en interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

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 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. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Member of the public, Dale Lamberton (58 Doiron Street), indicated that her property is located at approximately 30 feet from the property line adjacent to the pit operation. She expressed concerns regarding unacceptable impacts on her health, home, and property rights due to dust, vibrations, debris, and heavy machinery. She stated that operations have caused daily disruptions, measurable loss in property value, and have negatively affected her retirement plans. / *Dale Lamberton, membre du public (58, rue Doiron), indique que sa propriété est située à environ 30 pieds de la limite de propriété adjacente à l'exploitation de la carrière. Elle exprime des préoccupations concernant des impacts jugés inacceptables sur sa santé, sa résidence et ses droits de propriété en raison de la poussière, des vibrations, des débris et de l'utilisation de machinerie lourde. Elle affirme que les activités ont entraîné des perturbations quotidiennes, une perte mesurable de la valeur de sa propriété et ont eu un effet négatif sur ses projets de retraite.*

Member of the public, Dale Lamberton questioned how an industrial access road could be considered acceptable in such close proximity to residential properties, noting the lack of buffering and heavy truck traffic. She expressed concern that residential land uses were not adequately protected. She advised that she had visited Plan360 six or seven times to voice concerns, seek information, and request a meeting with all parties prior to construction, which did not occur. She stated that operations proceeded without permits. She indicated that she has videos documenting

these operations. She concluded that her husband works from home and windows cannot be opened due to noise and dust. / Dale Lamberton, membre du public, se demande comment un chemin d'accès industriel peut être jugé acceptable à une telle proximité de propriétés résidentielles, soulignant l'absence de mesures de tamponnement et la circulation accrue de camions lourds. Elle exprime des préoccupations quant au fait que les usages résidentiels n'auraient pas été adéquatement protégés. Elle précise s'être rendue à Plan360 à six ou sept reprises afin d'exprimer ses préoccupations, d'obtenir de l'information et de demander la tenue d'une rencontre entre toutes les parties avant le début des travaux, ce qui n'a pas eu lieu. Elle indique que les opérations ont débuté sans permis et mentionne détenir des vidéos documentant ces activités. Elle conclut en précisant que son conjoint travaille à domicile et que les fenêtres de la résidence ne peuvent être ouvertes en raison du bruit et de la poussière.

Committee Member Edgar LeBlanc left the meeting at this time. / Edgar LeBlanc, membre du comité, quitte la réunion à ce moment.

Member of the public, Jeff Lamberton (58 Doiron Street) stated that his property is located approximately 70 feet from the corner of the access road and that the pit operation is incompatible with surrounding residential land uses. He requested that approval be denied or deferred until independent studies are completed and alternatives such as residential buffering or an alternative access route are considered. He explained that discussions had occurred with Joel LeBlanc regarding access options, including potential highway access, but those options were abandoned due to land ownership and right-of-way issues. He stated that construction proceeded despite assurances that further consultation would occur, resulting in impacts to neighbouring properties. / Jeff Lamberton, membre du public (58, rue Doiron), indique que sa propriété est située à environ 70 pieds de l'angle du chemin d'accès et que l'exploitation de la carrière est incompatible avec les usages résidentiels environnants. Il demande que l'approbation soit refusée ou reportée jusqu'à ce que des études indépendantes soient réalisées et que des solutions, telles que l'aménagement d'une zone tampon résidentielle ou l'utilisation d'un chemin d'accès alternatif, soient examinées. Il explique que des discussions ont eu lieu avec Joel LeBlanc concernant différentes options d'accès, incluant un accès potentiel à partir de la route, mais que ces options ont été abandonnées en raison de questions liées à la propriété des terrains et aux droits de passage. Il indique que les travaux ont tout de même été entrepris, malgré des assurances selon lesquelles une consultation supplémentaire aurait lieu, ce qui a entraîné des impacts sur les propriétés avoisinantes.

Member of the public, Jeff Lamberton questioned how the financial cost of the access road compared to the loss in property value, health concerns, and other implications for nearby residents. He stated that the matter could have been resolved through earlier coordination and expressed disappointment with the process. / Jeff Lamberton, membre du public, s'interroge sur la façon dont le coût financier du chemin d'accès a été évalué en comparaison avec la perte de valeur des propriétés, les préoccupations liées à la santé et les autres répercussions pour les résidents avoisinants. Il affirme que la situation aurait pu être réglée grâce à une meilleure coordination en amont et exprime sa déception à l'égard du processus.

Member of the public, Joanne Boudreau (50 Doiron Street) advised that she has lived at the property for 48 years and that residents invested significantly in the area, including paving the road privately to maintain privacy. She stated that pit operations now occur directly behind her home, causing significant noise and disturbance, including vibrations affecting her bedroom. She expressed concern that hauling occurred for several months without a permit and questioned why enforcement differed from other regulatory requirements. She stated that her home environment no longer provides the quiet she expected. / Joanne Boudreau, membre du public (50, rue Doiron), indique qu'elle réside à cette adresse depuis 48 ans et que les résidents ont investi de façon importante dans le secteur, notamment par l'asphaltage privé de la route afin de préserver la tranquillité et la vie privée. Elle précise que les activités de la carrière se déroulent désormais directement à l'arrière de sa résidence, causant des nuisances importantes, notamment du bruit et des vibrations qui affectent sa chambre à coucher. Elle soulève des préoccupations quant au fait que le transport de matériaux aurait eu lieu pendant plusieurs mois sans permis et s'interroge sur les raisons pour lesquelles l'application des règles diffère par rapport à d'autres exigences réglementaires. Elle indique que son milieu de vie ne lui procure plus la tranquillité à laquelle elle s'attendait.

Member of the public, Joanne Boudreau requested that committee members review videos and photographs demonstrating the proximity of operations to residential properties and reiterated her desire for a meeting to resolve the issue collaboratively. She clarified that she is not opposed to the operation but suggested relocating the access road to the far end of the property. / Joanne Boudreau, membre du public, demande que les membres du comité examinent les vidéos et les photographies démontrant la proximité des opérations avec les propriétés résidentielles et réitère son souhait qu'une rencontre ait lieu afin de résoudre la situation de manière collaborative. Elle précise qu'elle

ne s'oppose pas à l'exploitation de la carrière, mais suggère que le chemin d'accès soit relocalisé à l'extrémité opposée de la propriété.

Member of the public, Mike Dandurand (Route 133) stated that pit operations have caused vibrations strong enough to knock items off walls, diesel odours during summer months, and a noticeable absence of wildlife. He noted that several properties are located within approximately 20 yards of the access road and expressed concern that the pit, though located approximately one mile from his home, continues to have significant impacts. / *Mike Dandurand, membre du public (route 133), indique que les opérations de la carrière ont provoqué des vibrations suffisamment fortes pour faire tomber des objets des murs, des odeurs de carburant diesel durant les mois d'été, ainsi qu'une diminution notable de la faune. Il précise que plusieurs propriétés sont situées à environ 20 verges du chemin d'accès et exprime des préoccupations quant au fait que la carrière, bien qu'elle soit située à environ un mille de sa résidence, continue d'avoir des impacts importants sur le secteur.*

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 stated that she felt disadvantaged in preparing for a vote due to insufficient information, including the number of affected dwellings and whether alternative access routes had been seriously considered. Staff Member Jeff Boudreau explained that the property is zoned for a pit use by Council and that the Committee's role is limited to imposing reasonable conditions to mitigate impacts on neighbouring properties. He noted that potential conditions could include increased buffering, fencing, or vegetation, though enforcement and subjectivity pose challenges. He explained that current by-law provisions for access roads focus primarily on dust control. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique qu'elle se sent désavantagée dans sa préparation en vue du vote en raison d'un manque d'information, notamment en ce qui concerne le nombre d'habitations touchées et la question de savoir si des routes d'accès alternatives ont été sérieusement envisagées. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la propriété est zonée pour un usage de carrière par le Conseil et que le rôle du comité se limite à l'imposition de conditions raisonnables visant à atténuer les impacts sur les propriétés avoisinantes. Il précise que les conditions possibles pourraient inclure un tamponnement accru, l'installation de clôtures ou l'aménagement de végétation, bien que l'application de ces mesures et leur caractère subjectif puissent poser des défis. Il ajoute que les dispositions actuelles de l'arrêté relatives aux chemins d'accès portent principalement sur le contrôle de la poussière.*

Committee Member Murielle Belliveau indicated she was not prepared to vote without further information and expressed concern that development may have proceeded without sufficient regard for surrounding residences. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique qu'elle n'est pas prête à procéder au vote sans information supplémentaire et exprime des préoccupations quant au fait que l'aménagement pourrait avoir été réalisé sans tenir suffisamment compte des résidences environnantes.*

Committee Member Merrill Fullerton requested clarification regarding the rehabilitation ratio. Staff Member Jeff Boudreau explained that the ratio requires operators to rehabilitate excavated areas. This includes safe slopes. In some cases, an additional 10% of rehabilitated land is required for pits. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande des précisions concernant le ratio de réhabilitation. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que ce ratio oblige les exploitants à réhabiliter les zones excavées, y compris l'aménagement de pentes sécuritaires. Dans certains cas, une superficie supplémentaire équivalant à 10 % des terrains réhabilités est exigée pour les carrières.*

Committee Member Merrill Fullerton questioned why the province discontinued access to the property from Route 15. Staff Member Jeff Boudreau responded that it is because it is a controlled access highway and not a service road. He added that this matter was brought to the attention of the Shediac Town Council for another matter regarding a pit. It was found that it would be unreasonable at this time to build a service road, which would require expropriation. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande pourquoi la province a mis fin à l'accès à la propriété à partir de la route 15. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que cette route est une route à accès contrôlé et non un chemin de service. Il ajoute que cette question a déjà été portée à l'attention du conseil municipal de la Ville de Shediac dans un autre dossier concernant une carrière et qu'il a été déterminé qu'il serait déraisonnable, à l'heure actuelle, de construire un chemin de service, puisque cela nécessiterait des expropriations.*

Committee Member Merrill Fullerton questioned whether comments from the Town had been gathered regarding the application. Staff Member Jeff Boudreau explained that the property was located in a former rural community, and therefore it is under the jurisdiction of the Department of Transportation and Infrastructure. / *Merrill Fullerton,*

membre du comité, demande si des commentaires de la municipalité ont été recueillis concernant la demande. Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que la propriété est située dans une ancienne communauté rurale et relève donc de la compétence du ministère des Transports et de l'Infrastructure.

Committee Member Teri McMackin stated that she was conflicted. While she understood the Committee's role, she noted that the concerns raised did not resemble typical "Not In My Backyard" (NIMBY) objections. She expressed concern that the developer did not appear to be acting in good faith and was not present to provide a response. She indicated that, although the application may technically meet requirements, she did not feel comfortable supporting it without hearing from the applicant and suggested that delaying the matter may be appropriate. She questioned whether the Committee had authority to impose conditions and, if so, what conditions could reasonably be imposed. / Teri McMackin, membre du comité, indique qu'elle se sent partagée. Bien qu'elle comprenne le rôle du comité, elle précise que les préoccupations soulevées ne correspondent pas à des objections typiques de type « pas dans ma cour » (NIMBY). Elle exprime des préoccupations quant au fait que le promoteur ne semble pas agir de bonne foi et qu'il n'était pas présent pour fournir une réponse. Elle indique que, même si la demande peut techniquement satisfaire aux exigences, elle ne se sent pas à l'aise de l'appuyer sans avoir entendu le requérant et suggère qu'un report de la décision pourrait être approprié. Elle se demande également si le comité possède l'autorité nécessaire pour imposer des conditions et, le cas échéant, quelles conditions pourraient raisonnablement être imposées.

Staff Member Jeff Boudreau responded that this raised two key considerations: whether proposed conditions would be reasonable and whether they would fall within the Committee's authority, as well as how such conditions would be enforced. He advised that postponement could be considered if the Committee identified specific information required before rendering a decision. / Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que ceci soulève deux considérations clés : si les conditions proposées seront raisonnables et s'ils sont situés dans l'autorité du Comité, ainsi que comment de telles conditions seront mises en vigueur. Il avise que le retard peut être considéré si le Comité identifie les informations particulières exigées avant de prendre une décision.

Committee Member Teri McMackin noted that it would be of interest to review alternative access road options, noting the size of the property. Staff Member Jeff Boudreau noted that this location was chosen due to the WAWA permit granted by the Department of Environment and Local Government. / Teri McMackin, membre du comité, ajoute qu'il serait pertinent d'examiner des options de chemins d'accès alternatifs, compte tenu de la superficie de la propriété. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que l'emplacement actuel a été choisi en raison du permis MCETH délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

Committee Member Karen Hurley asked whether a permit was required to construct the access road. Staff member Jeff Boudreau clarified that no permit is required to build an access road; however, a permit is required to extract material. He advised that complaints were received indicating operations were occurring without a permit, which results in the permit fee being doubled. / Karen Hurley, membre du comité, demande si un permis est requis pour la construction du chemin d'accès. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise qu'aucun permis n'est requis pour construire un chemin d'accès; toutefois, un permis est exigé pour l'extraction de matériaux. Il indique que des plaintes ont été reçues signalant que des opérations auraient été effectuées sans permis, ce qui entraîne le doublement des droits exigibles pour le permis.

Committee Member Karen Hurley asked who enforces this. Staff Member Jeff Boudreau confirmed that enforcement is handled by staff. / Karen Hurley, membre du comité, demande qui est responsable de l'application de ces exigences. Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que l'application est assurée par le personnel.

Committee Member Paul Poirier asked whether Doiron Street is a private road and whether rules would differ if it were municipal. Staff Member Jeff Boudreau advised that Doiron Street is not part of the application and that the matter before the Committee concerns the access road serving the pit. If it were a public road, considerations would differ. / Paul Poirier, membre du comité, demande si la rue Doiron est un chemin privé et si les règles seraient différentes si elle était municipale. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que la rue Doiron ne fait pas partie de la demande et que la question soumise au comité concerne le chemin d'accès desservant la carrière. Il ajoute que si la rue était un chemin public, les considérations seraient différentes.

Committee Member Paul Poirier asked whether buffer requirements would change. Staff Member Jeff Boudreau confirmed that setbacks apply only to public roads. / Paul Poirier, membre du comité, demande si les exigences de tamponnage seraient modifiées. Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que les marges de retrait s'appliquent uniquement aux chemins publics.

Committee Member Paul Poirier further inquired about the WAWA permit. Staff Member Jeff Boudreau indicated that no copy had been provided and reiterated that no permit is required to build the road. Committee Member Paul Poirier asked whether staff had access to the permit, and staff advised that it is administered between the landowner and the Department of Environment. He confirmed that requesting it would be reasonable if it justified the location of the access road. / *Paul Poirier, membre du comité, pose ensuite des questions concernant le permis MCETH. Jeff Boudreau, membre du personnel, indique qu'aucune copie du permis n'a été fournie et réitère qu'aucun permis n'est requis pour la construction du chemin d'accès. Paul Poirier demande si le personnel a accès à ce permis, et il est précisé que celui-ci est administré entre le propriétaire foncier et le ministère de l'Environnement. Il est confirmé qu'il serait raisonnable d'en demander une copie si celle-ci sert à justifier l'emplacement du chemin d'accès.*

Committee Member Valmont Goguen stated that, based on the information presented, he could not support approval where the access road is located as proposed. / *Valmont Goguen, membre du comité, indique que, compte tenu de l'information présentée, il ne peut appuyer l'approbation du projet tel que l'emplacement du chemin d'accès est actuellement proposé.*

The Chair, Robert Rochon, asked whether regulating ongoing pit operations fell under the Committee's authority. Staff Member Jeff Boudreau clarified that zoning infractions are handled through enforcement measures against the property owner. He confirmed that operating prior to obtaining a permit will result in administrative consequences, such as the doubling in cost of the permit fee. / *Le président, Robert Rochon, demande si la réglementation des opérations de carrière en cours relève de l'autorité du comité. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que les infractions en matière de zonage sont traitées par des mesures d'application à l'encontre du propriétaire. Il confirme que l'exploitation effectuée avant l'obtention d'un permis entraîne des conséquences administratives, notamment le doublement des droits exigibles pour le permis.*

The Chair, Robert Rochon, asked whether a cease-work order could be issued if operations were occurring without a permit. Staff Member Jeff Boudreau confirmed that this authority exists. / *Le président, Robert Rochon, demande si un ordre de cessation des travaux peut être émis lorsque des opérations sont menées sans permis. Jeff Boudreau, membre du personnel, confirme que cette autorité existe.*

The Chair, Robert Rochon, noted that while pit use is permitted under zoning, the master plan appeared insufficiently developed, particularly regarding access road alignment. He expressed concern that limited planning may have gone into the master plan and suggested postponing the matter pending further information. / *Le président, Robert Rochon, souligne que, bien que l'usage de carrière soit permis en vertu du zonage, le plan directeur semble insuffisamment élaboré, en particulier en ce qui concerne l'alignement du chemin d'accès. Il exprime des préoccupations quant au fait qu'une planification limitée semble avoir été accordée au plan directeur et suggère de reporter l'examen du dossier en attendant l'obtention d'information supplémentaire.*

Staff Member Lori Bickford advised that, should the Committee choose to postpone, it would be important to clearly specify what additional information was required. / *Lori Bickford, membre du personnel, indique que si le comité choisit de reporter la décision, il sera important de préciser clairement quelles informations supplémentaires sont requises.*

Committee Member Stuart Taylor stated that residents had indicated the applicant previously suggested the access road would not be built as proposed, yet construction proceeded regardless. He questioned why the applicant would proceed with construction prior to securing the required permit. Staff Member Jeff Boudreau advised that, regardless of intent, a permit is required and enforcement measures can be initiated. He explained the zoning infraction process, including notices, timelines for compliance, and potential escalation to legal action if compliance is not achieved. / *Stuart Taylor, membre du comité, indique que des résidents ont affirmé que le requérant avait auparavant laissé entendre que le chemin d'accès ne serait pas construit tel que proposé, mais que les travaux ont néanmoins été réalisés. Il se demande pourquoi le requérant aurait procédé aux travaux avant d'avoir obtenu le permis requis. Jeff Boudreau, membre du personnel, précise que, peu importe l'intention, un permis est requis et que des mesures d'application peuvent être entreprises. Il explique le processus relatif aux infractions de zonage, notamment l'émission d'avis, les délais accordés pour se conformer et l'escalade possible vers des recours juridiques en cas de non-conformité.*

The Chair, Robert Rochon, summarized that the Committee could either proceed to a vote or entertain a motion to postpone pending receipt of additional information. The three points of information were discussed, and an

alternative motion was proposed. / *Le président, Robert Rochon, résume que le comité peut soit procéder au vote, soit examiner une motion visant à reporter la décision en attendant la réception d'information supplémentaire. Trois éléments d'information ont été discutés, et une motion alternative est proposée.*

It was moved by Committee Member Stuart Taylor and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee POSTPONE the conditional use application to approve a revised master plan for PID 70576830 until the following information is obtained:/ *Il est proposé par Stuart Taylor, membre du comité, et il est appuyé par Murielle Belliveau, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est REPORTE la demande d'usage conditionnel visant l'approbation d'un plan directeur révisé pour le NID 70576830 jusqu'à ce que les renseignements suivants soient fournis :*

- 1) A copy of the Wetland and Watercourse Alteration Permit (WAWA) is provided; / *Une copie du permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH) soit fournie ;***
- 2) That a detailed master plan be provided clearly demonstrating the requirements of section 4.22 of the Cap-Acadie Zoning By-law; and / *Qu'un plan directeur détaillé soit fourni, démontrant clairement le respect des exigences de l'article 4.22 de l'Arrêté de zonage de Cap-Acadie ;***
- 3) That justifications for current access and demonstration that alternative routes were explored. / *Que des justifications concernant l'accès actuel soient fournies et qu'il soit démontré que des tracés d'accès alternatifs ont été explorés.***

MOTION CARRIED UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE – À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / *Aucun*

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

- a) Cart Connection Canada Inc. (PID/NID 01052695) chemin Homestead Road, Municipality of / *Municipalité de Salisbury* - Application to Redesignate and Rezone from Rural Area (RA) to Industrial (I) to operate a shopping cart repair facility and a general maintenance company for grocery stores. / *Demande de modification de la désignation et de rezonage de « Rural Area (RA) » à « Industrial (I) » afin d'exploiter un atelier de réparation de charriots d'épicerie et une entreprise d'entretien général pour des commerces. (File/Dossier # 25-1475) English/anglais*

Staff Member Guilhem Francez presented the applicant's request for a land redesignation and rezoning from Rural Area to Industrial to permit the operation of a shopping cart repair facility and a general maintenance company for grocery stores. It was noted that the property was previously used as a gas station and has been vacant ever since. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant visant la modification de la désignation d'utilisation du sol et le rezonage de la propriété, de « secteur rural » à « industriel », afin de permettre l'exploitation d'un atelier de réparation de charriots d'épicerie ainsi qu'une entreprise d'entretien général pour des commerces d'alimentation. Il est précisé que la propriété a déjà été utilisée comme station-service et qu'elle est vacante depuis ce temps.*

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing conditions using an aerial view, site plan, and site photographs. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property is a suitable candidate for both rezoning and land redesignation. He noted that the site is located within a mixed-use context and that the lot size, approximately 2.5 acres, is sufficient to accommodate private servicing. The proposal complies with all applicable federal and provincial regulations, and natural and built buffers are in place to minimize potential impacts on neighbouring properties. / *Guilhem Francez, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de localisation et des photos du site. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété constitue un candidat approprié tant pour le rezonage que pour la modification de la désignation d'utilisation du sol. Il précise que le site est situé dans un contexte d'usages mixtes et que la superficie du*

lot, d'environ 2,5 acres, est suffisante pour permettre l'aménagement de services privés. La proposition est conforme à l'ensemble des règlements fédéraux et provinciaux applicables, et des zones tampons naturelles et aménagées sont en place afin de minimiser les impacts potentiels sur les propriétés avoisinantes.

Staff from the Town of Salisbury were contacted and provided no comments. The Department of Environment and Local Government and its respective branches were also consulted. The Environmental Impact Assessment (EIA) Branch indicated that an EIA is not required based on the information provided. The Watershed and Wellfield Protection Branch, the Healthy Environments Branch, and the Climate Change Branch provided no comments. The Department of Transportation and Infrastructure raised no concerns, noting that the property is located along the former Trans-Canada Highway. The Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries provided no comments. / *Le personnel de la Ville de Salisbury a été consulté et n'a formulé aucun commentaire. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que ses directions respectives ont également été consultés. La Direction de l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) a indiqué qu'une EIE n'est pas requise selon l'information fournie. La Direction de la protection des bassins hydrographiques et des champs de captage, la Direction des environnements sains et la Direction des changements climatiques n'ont formulé aucun commentaire. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure n'a soulevé aucune préoccupation, indiquant que la propriété est située le long de l'ancienne route Transcanadienne. Le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches n'a également formulé aucun commentaire.*

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 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.*

MOTION 1:

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Kim Murphy that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Council the adoption of the amendment to the Town of Salisbury Municipal Plan By-law No. 16-1, which proposes to amend the Future Land Use Map, in order to redesignate the property identified as PID 01052695 from Rural to Industrial to permit a light industrial use. / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité que le Comité d'examen et de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil d'adopter la modification à l'arrêté du Plan municipal de la Ville de Salisbury No. 16-1, laquelle propose de modifier la carte des usages futurs des sols, afin de redésigner la propriété identifiée comme NID 01052695 de la désignation rurale à la désignation industrielle, afin de permettre un usage industriel léger.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

MOTION 2 :

It was moved by Committee Member Valmont Goguen and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Council the adoption of the amendment to the Town of Salisbury Zoning By-law No. 17-1, which proposes to amend the Zoning Map, in order to rezone the property identified as PID 01052695 from Rural Zone to Industrial Zone to permit a light industrial use, subject to the following conditions. / Il est proposé par Valmont Goguen, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité que le Comité d'examen et de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil d'adopter la modification à l'Arrêté de zonage No. 17-1, laquelle propose de modifier la carte de zonage, afin de rezonner la propriété identifiée comme NID 01052695 de Zone rurale à Zone industrielle, afin de permettre un usage industriel léger avec les conditions suivantes :

A) That the permitted main uses on the property be limited to the light industrial use consisting of Office space, shopping cart repairs facility and a general maintenance facility for grocery store; and, / Que les usages

principaux permis sur la propriété soient limités à l'usage industriel léger comprenant : un espace de bureaux, un atelier de réparation de paniers d'épicerie et un service général d'entretien pour les magasins d'alimentation; et

B) That development of the property shall be done in general conformity with the schedule A-2 attached site plan included in the draft by-law No.17-1. / Que l'aménagement de la propriété soit réalisé en conformité générale avec le plan de site joint à l'Annexe A-2, inclus dans l'ébauche de l'arrêté No. 17-1.

C) That the fence indicated in Appendix A-2 be opaque and that a tree buffer be maintained in general conformity with schedule A-2. / Que la clôture indiquée à l'annexe A-2 soit opaque et qu'une bande boisée soit maintenue en conformité générale avec l'annexe A-2.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

b) Giles, Gilbert Alan (PID/NID 01049295) 256, rue Belle Isle Street, Municipality of / Municipalité de Shediac - Rezoning request to the R2– Medium Density Residential zone to allow a 3-unit dwelling. / Demande de rezonage à la Zone R2 – Résidentielle à Moyenne Densité afin de permettre une habitation de 3 unités. (File / Dossier # 25-1541). French / français.

Staff Member Rahma Belkacem presented the applicant's request for a rezoning to the Medium Density Residential (R2) zone to permit a three-unit dwelling. The property is currently zoned Residential Low Density (R1) and Sea Level Rise and is located within the Shediac-North borough, which is characterized by moderate residential density and primarily residential development. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage à la zone résidentielle à moyenne densité (R2) afin de permettre l'aménagement d'une habitation de trois logements. La propriété est actuellement située dans les zones résidentielle à faible densité (R1) et élévation du niveau de la mer. Elle se trouve dans le quartier Shediac-Nord, lequel se caractérise par une densité résidentielle modérée et un développement principalement résidentiel.*

Staff Member Rahma Belkacem noted that the project is located within the Sea Level Rise area; however, no floodplain or protective buffer affects the boundaries of the subject property. It was noted that the habitable portion of the dwellings must be elevated to 4.3 metres under the Canadian Geodetic Vertical Datum of 1928 (CGVD28). This requirement is met through the use of a concrete slab established at an elevation of 4.3 metres. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, précise que le projet est situé dans une zone d'élévation du niveau de la mer; toutefois, aucune plaine inondable ni zone tampon de protection n'affecte les limites de la propriété visée. Il est indiqué que la partie habitable des logements doit être située à une élévation minimale de 4,3 mètres selon le Système canadien de référence verticale de 1928 (CGVD28). Cette exigence est respectée grâce à l'aménagement d'une dalle de béton établie à une élévation de 4,3 mètres.*

Staff Member Rahma Belkacem demonstrated the existing conditions using an aerial view, site photos, and the site plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the proposed building, a multi-unit dwelling, would be two storeys in height, with each unit providing a living area of approximately 1,290 square feet (120 square metres). The first floor would feature an open-concept layout of approximately 645 square feet, while the second floor would contain three bedrooms and would also be approximately 645 square feet. She noted that the lot meets most zoning requirements; however, the front setback for Building A is proposed at 8.83 metres instead of the required 6.5 metres. This variance can be addressed by Council through the rezoning process. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site et le plan de localisation. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que le bâtiment proposé, une habitation multifamiliale, serait d'une hauteur de deux étages et que chaque logement offrirait une superficie habitable d'environ 1 290 pieds carrés (120 mètres carrés). Le rez-de-chaussée comprendrait un aménagement à aire ouverte d'environ 645 pieds carrés, tandis que le deuxième étage, également d'environ 645 pieds carrés, comprendrait trois chambres à coucher. Elle indique que le lot respecte la majorité des exigences de zonage; toutefois, la marge de retrait avant pour le bâtiment A est proposée à 8,83 mètres plutôt que les 6,5 mètres requis. Cette situation peut être traitée par le Conseil dans le cadre du processus de rezonage.*

The Town of Shediac, the Greater Shediac Sewerage Commission, and several provincial departments were consulted regarding the request. The Town of Shediac noted that a drainage plan will be required at the permitting stage. The Greater Shediac Sewerage Commission indicated that the property can be connected to the sanitary sewer system. The Department of Environment and Local Government advised that the project does not require an Environmental

Impact Assessment; however, it recommended that best management practices be applied during construction and development activities to prevent groundwater contamination, as the neighbourhood is a potential public water supply catchment area. The remaining provincial authorities provided no comments. / *La Ville de Shediac, la Commission des égouts de Shediac et Banlieues ainsi que plusieurs ministères provinciaux ont été consultés relativement à la demande. La Ville de Shediac a indiqué qu'un plan de drainage sera exigé à l'étape de délivrance des permis. La Commission des égouts de Shediac et Banlieues a confirmé que la propriété peut être raccordée au réseau d'égouts sanitaires. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué que le projet ne nécessite pas d'étude d'impact sur l'environnement; toutefois, il recommande l'application de pratiques exemplaires de gestion lors des travaux de construction et d'aménagement afin de prévenir toute contamination des eaux souterraines, puisque le secteur est situé dans une zone potentielle de captage d'eau potable. Les autres autorités provinciales n'ont formulé aucun commentaire.*

Staff Member Rahma Belkacem noted that the proposal is located within a residential area in close proximity to downtown Shediac, providing access to nearby shops, parks, and services. She explained that the design and scale of the development would be compatible with the existing neighbourhood. The project would contribute to greater housing diversity to help meet local residential needs. She further noted that the proposal is technically and environmentally feasible with respect to service connections and drainage management and that it is located outside of identified risk zones. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que le projet est situé dans un secteur résidentiel à proximité du centre-ville de Shediac, offrant un accès aux commerces, aux parcs et aux services à proximité. Elle explique que la conception et l'échelle de l'aménagement sont compatibles avec le quartier existant. Le projet contribuerait à une plus grande diversité de logements afin de répondre aux besoins résidentiels locaux. Elle précise également que la proposition est techniquement et environnementalement réalisable en ce qui concerne les raccordements aux services et la gestion du drainage, et qu'elle est située à l'extérieur des zones de risque identifiées.*

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 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 Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review Committee RECOMMENDS to the Town of Shediac Council to adopt By-law NO. Z-14-44-64Z to rezone the property (PID 01049295) from Low-Density Residential (R1) to Medium-Density Residential (R2) to allow the construction of a 3-unit building. / Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil de Shediac D'Adopter l'arrêté n° Z-14-44-64Z afin de rezoner la propriété (NID 01049295) de la zone Résidentielle à faible densité (R1) à la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) pour permettre la construction d'un bâtiment de 3 unités.

With the following conditions: / Avec les conditions suivantes :

- a) That a multi-unit dwelling be limited to 3 units. / Qu'un bâtiment multifamilial soit limité à 3 unités.**
- b) That a drainage plan must be evaluated and approved by the staff of the Town of Shediac (before a building and development permit is issued) / Qu'un plan de drainage doit être évalué et approuvé par le personnel de la ville de Shediac (AVANT QU'UN PERMIS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT SOIS DÉLIVRÉ).**
- c) That notwithstanding Section Z-14-44-64Z of the Town of Shediac Zoning By-law, a maximum setback of 9 metres from LA BATTURE Street be permitted. / Que nonobstant l'article Z-14-44-64Z de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, qu'une marge de retrait maximum de 9 mètres soit permis de la rue LA BATTURE.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Sean Doucet Municipality of / Municipalité de Tantramar — Municipal Plan and Zoning By-law Amendment Request to Modify Downtown Business District Boundary / *Demande d'amendement du plan municipale et*

de l'arrêté de zonage pour modifier les frontières du district d'affaires du centre-ville (File / Dossier # 25-1614). English / anglais

Staff Member Lori Bickford presented the applicant's request for a Municipal Plan and Zoning By-Law amendment to modify the Downtown Business District Boundary. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente la demande du requérant visant une modification du Plan municipal et de l'Arrêté de zonage afin de modifier les limites du district d'affaires du centre-ville.*

Staff Member Lori Bickford demonstrated the existing conditions using an aerial view. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the Downtown Business District is an overlay zone intended to create a pedestrian-oriented downtown. A development review was undertaken following the submission of a multi-unit development request. The following challenges were identified through the development review: the maximum setback requirement would require a building to be constructed within the flood area; commercial development at ground level would require barrier-free access and building adaptations; and topographic alterations are not feasible to meet flood adaptation and barrier-free requirements for this lot. / *Lori Bickford, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que le district d'affaires du centre-ville est une zone de superposition visant à créer un centre-ville axé sur les piétons. Un examen du projet d'aménagement a été entrepris à la suite du dépôt d'une demande d'aménagement d'une habitation multifamiliale. Les défis suivants ont été relevés dans le cadre de cet examen : l'exigence relative à la marge de retrait maximale nécessiterait la construction d'un bâtiment à l'intérieur de la zone inondable; l'aménagement d'un usage commercial au rez-de-chaussée exigerait un accès sans obstacle ainsi que des adaptations du bâtiment; et les modifications topographiques requises pour répondre aux exigences d'adaptation aux inondations et d'accessibilité universelle ne sont pas réalisables pour ce lot.*

Staff Member Lori Bickford explained that the proposed development site at 24 Wellington Street rises approximately 4.5 metres from the front of the lot, placing it outside the 1-in-20-year flood risk area. The rear portion of the lot would allow construction outside the floodplain area if filled and graded. The proposed boundary change would result in all residential lots fronting Wellington Street being removed from the Downtown Business District Boundary. One lot, where a dwelling was demolished to accommodate parking, will remain within the Downtown Business District. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique que le site d'aménagement proposé, situé au 24, rue Wellington, s'élève d'environ 4,5 mètres à partir de l'avant du lot, ce qui le place à l'extérieur de la zone de risque d'inondation de période de retour de 1 sur 20 ans. La partie arrière du lot permettrait la construction à l'extérieur de la plaine inondable, à condition d'être remblayée et nivelée. La modification proposée des limites aurait pour effet de retirer du district d'affaires du centre-ville tous les lots résidentiels ayant façade sur la rue Wellington. Un lot, sur lequel une habitation a été démolie afin de permettre l'aménagement de stationnement, demeurera toutefois à l'intérieur du district d'affaires du centre-ville.*

Municipal staff were consulted, including Engineering and Public Works, the CAO, and the Fire Department. No objections were raised. Various provincial departments were consulted, and it was noted that the application complies with the Statements of Public Interest Regulation. The proposal was also discussed internally among SERSC Planning and Development staff. / *Le personnel municipal, incluant les services de l'ingénierie et des travaux publics, le directeur général et le service d'incendie, a été consulté et n'a soulevé aucune objection. Plusieurs ministères provinciaux ont également été consultés, et il a été confirmé que la demande est conforme au Règlement sur les déclarations d'intérêt public. La proposition a également fait l'objet de discussions internes au sein du personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

A letter explaining the proposed Municipal Plan and Zoning By-Law amendment was sent to the owners of properties within the area proposed to be released from the Downtown Business District prior to the public hearing. No calls, letters, or emails were received. / *Une lettre expliquant la modification proposée au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage a été envoyée, avant l'audience publique, aux propriétaires des propriétés situées dans le secteur proposé à être retiré du district d'affaires du centre-ville. Aucun appel, aucune lettre ni aucun courriel n'ont été reçus.*

Staff Member Lori Bickford explained that the proposed By-Law would release the northern portion of Wellington Street from the Downtown Business District, while the Mixed-Use Zone would remain in effect. The amendment eliminates requirements for non-residential uses at street level, facilitates residential development outside the Flood Plain Limit, and reflects the predominantly residential character of the area, which is not suitable for commercial development. It was also noted that the area facing Main Street will remain within the Downtown Business District. / *Lori Bickford, membre du personnel, explique que l'arrêté proposé retirerait la portion nord de la rue Wellington du*

district d'affaires du centre-ville, tandis que la zone d'usage mixte demeurerait en vigueur. La modification élimine l'exigence d'usages non résidentiels au niveau de la rue, facilite l'aménagement résidentiel à l'extérieur de la limite de la plaine inondable et reflète le caractère principalement résidentiel du secteur, lequel ne se prête pas à l'aménagement commercial. Il est également précisé que le secteur ayant façade sur la rue Main demeurera à l'intérieur du district d'affaires du centre-ville.

A public hearing will be held on January 26, 2025, to provide the public with an opportunity to speak for or against the amendment. / Une audience publique aura lieu le 26 janvier 2025 afin d'offrir au public la possibilité de s'exprimer pour ou contre la modification proposée.

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

Chair 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 Paul Poirier asked whether it was normal for a public presentation to occur prior to the PRAC meeting. Staff Member Lori Bickford explained that public presentations occur during municipal plan amendment processes, as Council is formally announcing proposed changes to land use planning documents, including goals and objectives. She noted that PRAC meetings are typically scheduled after this stage, and that the public is provided a 30-day period following the presentation to submit written comments. / Paul Poirier, membre du comité, demande s'il est habituel qu'une présentation publique ait lieu avant la réunion du CRP. Lori Bickford, membre du personnel, explique que des présentations publiques ont lieu dans le cadre des processus de modification du plan municipal, puisque le Conseil annonce officiellement les changements proposés aux documents de planification de l'utilisation du sol, y compris les buts et objectifs. Elle précise que les réunions du CRP sont généralement tenues après cette étape et que le public dispose d'une période de 30 jours suivant la présentation pour soumettre des commentaires écrits.

Committee Member Merrill Fullerton referred to the map under discussion and described the area as a fragmented portion of the municipality, noting the presence of recreational facilities, schools, and children in close proximity to industrial uses. He expressed concerns related to flooding and safety and questioned whether the municipality intended to undertake a more comprehensive, holistic review of the area rather than making incremental map adjustments. Staff Member Lori Bickford responded that the property in question is zoned Industrial and was successfully rezoned some time ago. She indicated that the zoning is expected to remain unless there is a significant change or redevelopment opportunity that would warrant reconsideration. She advised that, at this time, there is nothing that would trigger a broader change to the designation. / Merrill Fullerton, membre du comité, se réfère à la carte à l'étude et décrit le secteur comme une portion fragmentée de la municipalité, soulignant la présence d'installations récréatives, d'écoles et d'enfants à proximité d'usages industriels. Il exprime des préoccupations liées aux inondations et à la sécurité et se demande si la municipalité envisage de procéder à un examen plus global et holistique du secteur plutôt que d'apporter des ajustements ponctuels à la cartographie. Lori Bickford, membre du personnel, répond que la propriété en question est zonée industrielle et a fait l'objet d'un rezonage approuvé il y a quelque temps. Elle indique que ce zonage est appelé à demeurer en vigueur, à moins qu'un changement majeur ou une occasion de réaménagement ne justifie une réévaluation. Elle précise qu'à l'heure actuelle, aucun élément ne déclenche une modification plus large de la désignation.

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Karen Hurley that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Tantramar Council the amendment to the Town of Sackville Municipal Plan By-law No 243-F which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. 244-W which proposes to release parcels identified in Schedule A1 from Section 3.30 of the Town of Sackville Zoning By-law as it would permit residential development outside the Flood Plain Limit and align with the residential character of Wellington Street. / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Karen Hurley, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Tantramar les modifications à l'Arrêté no 243-F du Plan municipal de la Ville de Sackville, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage no 244-W, qui modifie la limite du district des affaires du centre-ville sur la carte de zonage, en retirant les propriétés situées du côté nord de la rue Wellington des exigences de l'article 3.30 : District des affaires du centre-ville de l'Arrêté de zonage, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel en façade de rue et à l'extérieur de la limite de la plaine inondable, et s'harmoniserait avec le caractère résidentiel de la rue Wellington.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) 739691 NB Inc. (Michel Vautour) (PID/NID 70673546), 107-115, chemin Old Mill Road, Town of / Ville de Shediac – Rezoning to the ID Zone to permit a combination of a kennel, residential and other existing commercial uses / *Rezoning à la zone AI pour permettre la combinaison d'un chenil, résidentielle, et d'usages commerciaux existants (File/Dossier # 25-1633) French / français*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request for a rezoning to the Integrated Development zone to permit a combination of kennel, residential, and other existing commercial uses. The property owner purchased the property in 2022 and has since leased the space to new tenants operating a dog grooming facility. The tenants now wish to expand their operations by adding a kennel, which is not a permitted use under the existing General Commercial zone. The kennel will operate during daytime hours. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezoning à la zone d'aménagement intégré afin de permettre une combinaison d'usages comprenant un chenil, un usage résidentiel et d'autres usages commerciaux existants. Le propriétaire a acquis la propriété en 2022 et a depuis loué les locaux à de nouveaux locataires exploitant un service de toilettage pour chiens. Les locataires souhaitent maintenant élargir leurs activités en ajoutant un chenil, usage qui n'est pas permis dans la zone de commerce général actuellement en vigueur. Il est précisé que le chenil fonctionnerait uniquement durant les heures de la journée.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using an aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property has undergone several rezonings over time, each with conditions limiting the range of permitted uses. A rezoning was undertaken in 2009 to allow a broader range of commercial uses, another in 2017 to permit self-storage facilities stored on site, and in 2020 to bring the self-storage use into compliance. Since 2020, the property has changed ownership, and the current owners act as property managers, leasing the site to tenants for various commercial uses. In Shediac, kennels are permitted only within Rural Area zoning, which would not allow for the other commercial activities currently present on the site. As a result, a rezoning to the Integrated Development zone was recommended. This zone is intended to accommodate mixed or unique land uses that do not fit within a standard zoning category. / *Phil Robichaud, membre du personnel, démontre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété a fait l'objet de plusieurs rezonages au fil du temps, chacun assorti de conditions limitant la gamme d'usages permis. Un rezoning a été effectué en 2009 afin de permettre un éventail plus large d'usages commerciaux, un autre en 2017 afin d'autoriser des installations d'auto-entreposage sur le site, puis en 2020 afin de rendre cet usage conforme. Depuis 2020, la propriété a changé de propriétaire, et les propriétaires actuels agissent à titre de gestionnaires immobiliers, louant le site à divers locataires pour différents usages commerciaux. À Shediac, les chenils ne sont permis que dans les zones rurales, lesquelles ne permettraient pas les autres usages commerciaux actuellement présents sur le site. Par conséquent, un rezoning à la zone d'aménagement intégré a été recommandé. Cette zone vise à accueillir des usages du sol mixtes ou particuliers qui ne s'inscrivent pas dans une catégorie de zonage standard.*

Staff Member Phil Robichaud noted that kennels are generally better suited to rural settings, where larger lot sizes can provide greater setbacks to mitigate land-use impacts, particularly noise associated with barking dogs. For this reason, kennels are typically restricted to rural zones where adequate separation distances can be achieved. In this case, however, the subject property is a pre-established commercial site located on a large lot of approximately 4.71 acres and abutting Highway 15. Potential impacts on neighbouring uses can be mitigated. It was also noted that the surrounding area consists primarily of single-unit dwellings and vacant residential lots. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que les chenils sont généralement mieux adaptés aux milieux ruraux, où les lots de plus grande superficie permettent d'assurer des marges de recul plus importantes afin d'atténuer les impacts liés à l'utilisation du sol, notamment le bruit associé aux aboiements des chiens. Pour cette raison, les chenils sont habituellement limités aux zones rurales, où des distances de séparation adéquates peuvent être respectées. Dans le présent cas toutefois, la propriété visée est un site commercial déjà établi, situé sur un grand lot d'environ 4,71 acres et adjacent à la route 15. Les impacts potentiels sur les usages avoisinants peuvent être atténués. Il est également noté que le secteur environnant est principalement composé d'habitations unifamiliales et de lots résidentiels vacants.*

The Environmental Impact Assessment Branch was consulted and indicated that the proposed development is not considered an undertaking under Schedule A of the Environmental Impact Assessment Regulation. The Authorizations Branch raised no concerns, and the Air Sciences Section had no questions or concerns. The Department of

Transportation and Infrastructure noted that GIS mapping indicates the presence of three driveways, whereas only two are permitted per PID, and that this issue would need to be addressed to comply with policy. The Watercourse and Wetland Alteration Branch indicated that its reference mapping does not identify any watercourse or wetland on the subject property. The SPCA noted that there was no mention of daytime pet care or dog grooming facilities in the submission and advised that, provided animals are not boarded overnight, licensing under the applicable regulation would not be required. / *La direction d'étude d'impact sur l'environnement a été consultée et a indiqué que l'aménagement proposé ne constitue pas une « entreprise » au sens de l'annexe A du Règlement sur l'étude d'impact sur l'environnement. La Direction des autorisations n'a soulevé aucune préoccupation et la Section des sciences de l'air n'a formulé aucune question ni préoccupation. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a indiqué que la cartographie SIG fait état de la présence de trois entrées d'accès, alors que seulement deux sont autorisées par NID; cette situation devra être corrigée afin d'assurer la conformité aux politiques en vigueur. La Direction des modifications aux cours d'eau et aux terres humides a indiqué que sa cartographie de référence ne recense aucun cours d'eau ni aucune terre humide sur la propriété visée. La SPCA a indiqué que la demande ne mentionne pas de services de garde de jour pour animaux ni d'installations de toilettage pour chiens et a précisé que, pourvu que les animaux ne soient pas hébergés durant la nuit, aucun permis ne serait requis en vertu du règlement applicable.*

A public hearing will be held on February 2, 2026. / *Une audience publique aura lieu le 2 février 2026.*

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

Chair 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 Paul Poirier asked for clarification on the term *mutatis mutandis*. Staff Member Phil Robichaud explained that the term means that all existing zoning regulations continue to apply, with the necessary adjustments. / *Paul Poirier, membre du comité, demande des éclaircissements concernant le terme mutatis mutandis. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que ce terme signifie que l'ensemble des règlements de zonage existants continuent de s'appliquer, sous réserve des adaptations nécessaires.*

Committee Member Teri McMackin questioned why the proposed uses were not incorporated into an existing zone rather than creating a new zone, noting that this would require amendments to existing by-laws. Staff Member Phil Robichaud responded that the ideal approach following municipal reform would have been to adopt a single rural plan regulating a larger area. However, portions of the area were incorporated into Shediac and Maple Hills, requiring interim by-law modifications for those communities until Shediac adopts a new by-law. / *Teri McMackin, membre du comité, demande pourquoi les usages proposés n'ont pas été intégrés à une zone existante plutôt que de créer une nouvelle zone, soulignant que cela nécessiterait des modifications aux arrêtés en vigueur. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que, dans l'idéal, à la suite de la réforme municipale, un seul plan rural aurait dû être adopté afin de réglementer un territoire plus vaste. Toutefois, certaines parties du secteur ont été intégrées aux municipalités de Shediac et de Maple Hills, ce qui a nécessité l'adoption de modifications intérimaires aux arrêtés applicables à ces communautés, jusqu'à ce que la Ville de Shediac adopte un nouvel arrêté de zonage.*

The Chair, Robert Rochon, asked whether a dog daycare or kennel operation would differ if operated during daytime hours only or if evening operations were also contemplated. Staff Member Phil Robichaud responded that a kennel may operate both during the day and in the evening, and that kennels are permitted as-of-right in Rural zones. For that reason, the subject property was considered appropriate, given its proximity to the highway, proximity to the Rural zone, and no limitations on the scale of operations were proposed. / *Le président, Robert Rochon, demande si l'exploitation d'une garderie pour chiens ou d'un chenil diffère selon qu'elle fonctionne uniquement durant le jour ou également en soirée. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'un chenil peut fonctionner de jour comme de soir et que les chenils sont permis de plein droit dans les zones rurales. Pour cette raison, la propriété visée a été jugée appropriée, compte tenu de sa proximité avec l'autoroute et avec la zone rurale, et puisqu'aucune limite quant à l'ampleur des opérations n'a été proposée.*

The Chair asked whether licensing requirements through the SPCA or the Province would apply. Staff Member Phil Robichaud confirmed that provincial licensing requirements would apply. / *Le président demande si des exigences en matière de permis ou de licence, par l'entremise de la SPCA ou de la province, s'appliqueraient. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme que les exigences provinciales en matière de permis s'appliqueront.*

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

Adopt By-Law 25-BEO-55-15 to rezone the property (PID 70673546) from General Commercial (C1) to Integrated Development. / *Adopter l'arrêté 25-BEO-55-15 afin de rezoner la propriété (PID 70673546) de Commercial général (C1) à Aménagement intégré.*

With the following conditions: / *Avec les conditions suivantes :*

That the properties to be rezoned are described in Schedule 25-BEO-55-15 of this by-law. / *Que les propriétés à rezoner sont décrites dans l'Annexe 25-BEO-55-15 de cet arrêté.*

That the permitted uses be limited to: / *Que les usages permis soient limités à :*

i) commercial uses, such as retail and the supplying of services; / *usage commercial, tel que la vente de détail et la prestation de services;*

ii) residential (maximum 2 units); / *usage résidentiel (maximum de deux unités);*

iii) a self-storage facility and outdoor storage; / *une installation d'auto-entreposage et l'entreposage à l'extérieur;*

iv) the selling of automobiles and/or recreational vehicles; / *à la vente des automobiles et/ou des véhicules récréatifs;*

v) offices; / *bureaux;*

vi) kennel; and / *chenil; et*

vii) any accessory buildings or accessory structures related to the main use. / *ainsi qu'à tout bâtiment ou structure accessoire relatif à l'usage principal.*

That the site be developed in general conformity with the site plan attached as Schedule A2. / *Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site ci-joint dans l'annexe A2.*

That section 3 of the Beaubassin West Rural Plan, regarding general provisions, apply mutatis mutandis. / *Que l'article 3 du Plan rural de Beaubassin Ouest, concernant les dispositions générales, s'applique mutatis mutandis.*

That no building or structure be located within 30 metres of the northern property line. / *Qu'aucun bâtiment ou structure ne soit localisé à moins de 30 mètres de la limite nord de la propriété.*

That the storage of dangerous or combustible liquids or materials is prohibited. / *Que l'entreposage de liquides ou de matériaux dangereux ou combustibles est interdit.*

That any signs must be placed in conformity with provincial regulations. / *Que toutes enseignes doivent être placées en conformité avec les règlements provinciaux.*

That any exterior lighting shall be installed to direct light away from adjacent lots. / *Que tout éclairage extérieur doit être installé de manière à diriger la lumière à l'écart des lots adjacents.*

That a maximum of two entrances is permitted on the property, unless approved by the Department of Transportation and Infrastructure. / *Qu'un maximum de deux entrées est permis sur la propriété, à moins d'être approuvé par le ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

That the area designated for kennels be confined to the space between the main building and the western property line, and that this area be screened from public view by buildings, opaque fencing, or vegetation. / *Que la zone désignée pour les chenils soit limitée à l'espace situé entre le bâtiment principal et la ligne de propriété ouest, et que cette zone soit protégée de la vue du public par des bâtiments, des clôtures opaques ou de la végétation.*

That if licensing is required under the Society for the Prevention of Cruelty to Animals Act, proof of such licensing be provided. / Que si un permis est requis en vertu de la Loi sur la Société protectrice des animaux, une preuve de ce permis soit fournie.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / Aucune

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on January 28, 2026, at 7:00 pm. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 28 janvier 2026 à 19 h.

The Chair, Robert Rochon, extended holiday greetings to Committee Members and staff, wishing everyone a Merry Christmas and a Happy New Year. / Le président, Robert Rochon, adresse ses vœux des Fêtes aux membres du comité et au personnel, leur souhaitant un joyeux Noël et une bonne année.

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Merrill Fullerton to adjourn the meeting at 9:25 pm / Il est proposé par Merrill Fullerton, membre du comité, de lever la séance à 21 h 25.

Robert Rochon – Chair / président