



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

February 25, 2026 at 7:00 pm • 25 février 2026 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>
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>
Caleb Babin	Planner / <i>urbaniste</i>
Oscar Chappe	Planner / <i>urbaniste</i>
Guilhem Francez	Planner / <i>urbaniste</i>
Patrick Gaudet	Development Officer / <i>agent d'aménagement</i>
Sam Gerrand	Planner / <i>urbaniste</i>
Phil Robichaud	Planner / <i>urbaniste</i>
Jenna Stewart	Planner / <i>urbaniste</i>
Florent Vallade	Planner / <i>urbaniste</i>
Alyson Lang	Recorder/ <i>rapporteuse</i>
Yolande Chiasson	Interpreter / <i>interprète</i>

**Regrets / Absences :**

Murielle Belliveau	Committee Member/ <i>membre du comité</i>
--------------------	---

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

3 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 Committee Member Murielle Belliveau was absent. /*La séance est ouverte à 19 h par Robert Rochon (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Murielle Belliveau, membre du comité.*

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

None/Aucune

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

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, 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 January 28, 2026 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 28 janvier 2026.

Committee Member Edgar LeBlanc noted several corrections to his comments on page 13 of the Minutes. He clarified that the company he referenced is Lebson Holdings Ltd. He also indicated that his initial statement congratulating the project had been omitted. In addition, he noted that two properties, one located at 100 feet and another at 200 feet, had been flagged by the Department of Environment. / Edgar LeBlanc, membre du comité, signale plusieurs corrections concernant ses commentaires à la page 13 du procès-verbal. Il précise que la société qu'il a mentionnée est Lebson Holdings Ltd. Il indique également que sa déclaration initiale félicitant le projet a été omise. De plus, il souligne que deux propriétés, l'une située à 100 pieds et l'autre à 200 pieds, ont été signalées par le ministère de l'Environnement.

Chair Robert Rochon reminded the Committee that the Minutes are intended to provide a summary of the meeting rather than a verbatim transcript, capturing the essence of comments made. However, he acknowledged that the company name and the reference to the properties at 100 feet and 200 feet warrant an amendment to the Minutes. / Le président Robert Rochon rappelle au Comité que le procès-verbal vise à fournir un résumé de la réunion plutôt qu'une transcription mot à mot, en en reflétant l'essentiel des commentaires formulés. Toutefois, il reconnaît que le nom de la société ainsi que la référence aux propriétés situées à 100 pieds et 200 pieds justifient une modification du procès-verbal.

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier to adopt the Minutes of the January 28, 2026, meeting as amended. / 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 28 janvier 2026 tel que modifié.

**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) Geneau Signs., (PID/NID 00813246), The Community of Three Rivers— Variance request to increase the maximum size of a sign from 10m<sup>2</sup> to 10.9m<sup>2</sup> / Demande variance pour augmenter la taille maximale d'une enseigne de 10 m<sup>2</sup> à 10,9 m<sup>2</sup>. (File/Dossier # 26-0044). English/anglais

Staff Member Guilhem Francez presented the request of the applicant for a variance to increase the maximum size of a sign from 10 square meters to 10.9 square meters. The zoning of the property is Industrial (I). / Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande du requérant visant l'obtention d'une dérogation

*afin d'augmenter la superficie maximale permise d'une enseigne de 10 mètres carrés à 10,9 mètres carrés. Le zonage de la propriété est industriel.*

Staff Member Guilhem Francez demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (January 18, 2026), an elevation drawing, and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed sign exceeds the maximum permitted size by 0.9 square metres (approximately 9.7 square feet). The sign is to be installed on a recessed section of the façade measuring approximately 203 square metres, representing about 5% of the total façade area. This proportion is comparable to, and often smaller than, signage ratios observed elsewhere in Petitcodiac. As such, the variance is considered reasonable. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'une vue aérienne, de photos du site (prises le 18 janvier 2026), d'un dessin d'élévation et du plan de localisation. Il examine les politiques et règlements applicables. Il explique que l'enseigne proposée dépasse la superficie maximale permise de 0,9 mètre carré (environ 9,7 pieds carrés). L'enseigne sera installée sur une section en retrait de la façade mesurant environ 203 mètres carrés, ce qui représente environ 5 % de la superficie totale de la façade. Cette proportion est comparable à, et souvent inférieure aux, ratios d'affichage observés ailleurs à Petitcodiac. De ce point de vue, la dérogation est jugée raisonnable.*

Staff Member Guilhem Francez also noted that the building has an unusually large setback from both the street and the highway. The sign will be visible from approximately 200 metres. The proposed design is compatible with the village's urban character. Industrial policies emphasize separation from other village uses, typically resulting in larger setbacks. Urban signage standards are primarily intended for core commercial and industrial areas. The proposal aligns with the intent of the planning framework and integrates appropriately within the local context. / *Guilhem Francez, membre du personnel, souligne également que le bâtiment présente un retrait exceptionnellement important par rapport à la rue et à l'autoroute. L'enseigne sera visible à une distance d'environ 200 mètres. La conception proposée est compatible avec le caractère urbain du village. Les politiques relatives aux zones industrielles mettent l'accent sur la séparation des autres usages du village, ce qui entraîne généralement des retraits plus importants. Les normes d'affichage urbain visent principalement les secteurs commerciaux et industriels centraux. La proposition est conforme à l'intention du cadre de planification et s'intègre adéquatement au contexte local.*

The request was discussed among SERSC planning and development staff. The Community of Three Rivers was also consulted regarding the proposal and expressed no concerns. / *La demande a été discutée par le personnel de planification et d'aménagement de la CSR du Sud-Est. The Community of Three Rivers a également été consultée au sujet de la proposition et n'a exprimé aucune préoccupation.*

A public notice was sent to neighbouring properties within 100 meters of the subject property on February 11, 2026. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires des terrains situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 11 février 2026. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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 motion 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. Il n'y avait aucun commentaire.*

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 a aucune question.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the request by Geneau sign on behalf of Burgess Transportation services to vary the size of a fascia sign from 10 sq m to 10.9 sq m on the property bearing PID 00813246, and known as civic address 20 Smith Street, Petitcodiac, be**

**APPROVED as the proposed sign appears to be reasonable and appears to blend with the facade of the building. / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que la demande faite par Geneau Sign au nom de Burgess Transportation services, pour modifier la taille d'une enseigne murale de 10 mètres carrés à 10,9 mètres carrés sur la propriété portant le NID 00813246, et connue par l'adresse civile 20, rue Smith, Petitcodiac, soit APPROUVÉE, car l'enseigne proposé est raisonnable et se fond à la façade du bâtiment.**

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

- b) Justin Allaby (PID/NID 00610501) Village of / de Fundy Albert – Conditional Use Application to allow two commercial buildings on a lot / *Demande d'usage conditionnel pour permettre deux bâtiments commerciaux sur un lot (File/Dossier # 25-2052) English/anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a conditional use application to permit two commercial buildings on the subject property. The property is zoned Commercial (C) and is located within the Serviceable Area. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant visant l'obtention d'un usage conditionnel afin de permettre l'aménagement de deux bâtiments commerciaux sur la propriété visée. La propriété est zonée commerciale et est située à l'intérieur du secteur desservi par les services municipaux.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, the proposed site plan, elevations, floor plans, and site photos (2018). He reviewed the applicable policies and regulations. The proposal consists of a two-storey commercial building intended for use as a seasonal restaurant and beverage establishment. The building will have a footprint of approximately 145 square metres (1,561 square feet), with two covered decks extending from both sides of the structure. It was noted that the lot is of sufficient size to allow for subdivision into two separate lots, enabling each building to be situated on its own property. The applicant has indicated a preference to retain both buildings on a single lot. However, staff advised that the ability to subdivide in the future should be preserved. Accordingly, the proposed building has been positioned to maintain subdivision potential. The building will also be serviced by independent water and sewer lateral connections to ensure each structure can function independently should subdivision occur in the future. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de localisation proposé, des plans d'étage et des photos du site (2018). Il examine les principes et règlements applicables. La proposition consiste en un bâtiment commercial de deux étages destinés à un usage de restaurant saisonnier et d'établissement de boissons. Le bâtiment aura une superficie au sol d'environ 145 mètres carrés (1 561 pieds carrés), avec deux terrasses couvertes aménagées de chaque côté de la structure. Il est mentionné que le lot est de taille suffisante pour permettre un lotissement en deux lots distincts, ce qui permettrait à chaque bâtiment d'être situé sur sa propre propriété. Le requérant a indiqué sa préférence pour conserver les deux bâtiments sur un seul lot. Toutefois, le personnel a précisé que la possibilité de lotir ultérieurement devrait être préservée. En conséquence, le bâtiment proposé a été positionné de manière à maintenir le potentiel de lotissement. Le bâtiment sera également desservi par des branchements latéraux indépendants pour l'eau et les égouts afin d'assurer que chaque structure puisse fonctionner de façon autonome advenant un lotissement futur.*

Staff Member Patrick Gaudet advised that an existing municipal water line runs through the property. A site visit was conducted by the applicant and a municipal representative to confirm its location. To maintain a three-metre setback between the building and the water line, the structure was slightly repositioned toward the southwest. This revised location maintains compliance and preserves future subdivision potential. Staff recommended that a condition be imposed requiring the development to be in general conformity with the submitted site plan to ensure continued subdivision capability. A further condition was recommended requiring separate water and sewer lateral connections for the proposed building. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, informe qu'une conduite d'eau municipale existante traverse la propriété. Une visite des lieux a été effectuée par le requérant et un représentant municipal afin d'en confirmer l'emplacement. Afin de maintenir une marge de retrait de trois mètres entre le bâtiment et la conduite d'eau, la structure a été légèrement repositionnée vers le sud-ouest. Ce nouvel emplacement respecte les exigences applicables et préserve la possibilité de lotissement futur. Le personnel recommande qu'une condition soit imposée exigeant que l'aménagement soit réalisé en conformité générale avec le plan d'implantation soumis, afin d'assurer le maintien du potentiel de lotissement. Une autre condition est recommandée afin d'exiger des branchements latéraux distincts pour l'eau et les égouts pour le bâtiment proposé.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that the rear property line abuts Cleveland Brook, a mapped watercourse. A Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit has been issued for the project. Following the building's repositioning, the applicant confirmed with the WAWA Branch that no revised permit was required, as the updated placement does not encroach closer to the watercourse than permitted under the original approval. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que la limite arrière de la propriété est adjacente au ruisseau Cleveland, un cours d'eau cartographié. Un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (MCETH) a été délivré pour le projet. À la suite du repositionnement du bâtiment, le requérant a confirmé auprès de la Direction des MCETH qu'aucune révision du permis n'était requise, puisque le nouvel emplacement ne s'approche pas davantage du cours d'eau que ce qui était autorisé dans l'approbation initiale.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the Director of Operations (Fundy Albert) indicated that there are currently no concerns regarding the provision of water and sewer services. No immediate site drainage concerns were identified, provided appropriate consideration is given to the adjacent watercourse during construction. The proposed site layout includes twelve (12) parking spaces, which meets the required parking ratio based on the number of table seats shown on the floor plan. Fundy Albert staff are also exploring opportunities for additional parking in collaboration with the Village of Alma and neighbouring private landowners, consistent with Section 7.4.7(c) of the Village of Alma Rural Plan, which permits parking within 150 metres of the primary use. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que le directeur des opérations (Fundy Albert) a indiqué qu'il n'y a actuellement aucune préoccupation concernant la desserte en eau et en égouts. Aucune préoccupation immédiate relative au drainage du site n'a été relevée, pourvu qu'une attention appropriée soit accordée au cours d'eau adjacent lors des travaux de construction. La configuration proposée du site comprend douze (12) cases de stationnement, ce qui respecte le ratio de stationnement requis en fonction du nombre de places assises indiqué sur le plan d'étage. Le personnel de Fundy Albert examine également des possibilités d'aménagement de stationnement supplémentaire en collaboration avec le Village d'Alma et des propriétaires privés avoisinants, conformément à l'article 7.4.7 (c) du Plan rural du village d'Alma, qui autorise l'aménagement de stationnement à moins de 150 mètres de l'usage principal.*

The Village of Fundy Albert was consulted and expressed no concerns regarding water or sewer servicing. No immediate drainage concerns were noted, subject to appropriate consideration of the adjacent watercourse during construction. The existing waterline location was deemed acceptable, and collaboration to maintain the three-metre setback was supported. / *Le Village de Fundy Albert a été consulté et n'a exprimé aucune préoccupation relativement à la desserte en eau ou en égouts. Aucune préoccupation immédiate liée au drainage n'a été soulevée, sous réserve qu'une attention appropriée soit accordée au cours d'eau adjacent lors de la construction. L'emplacement de la conduite d'eau existante a été jugé acceptable, et la collaboration visant à maintenir la marge de retrait de trois mètres a été appuyée.*

The Department of Environment and Local Government confirmed that, provided the development does not encroach closer than the 30-foot setback identified in the issued WAWA Permit, a revised permit is not required. The Department noted that the updated plans would be added to the file. / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a confirmé que, pourvu que l'aménagement proposé ne s'approche pas davantage que la marge de retrait de 30 pieds indiquée dans le permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (MCETH) délivré, un permis révisé ne sera pas requis. Le ministère a précisé que les plans mis à jour seraient ajoutés au dossier.*

A public notice was sent to neighbouring properties within 60 meters of the subject property on February 11, 2026. Two inquiries were received; however, no objections were raised. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires avoisinants à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres de la propriété concernée le 11 février 2026. Deux demandes de renseignements ont été reçues ; toutefois, aucune objection n'a été soulevée.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Patrick Gaudet read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Patrick Gaudet, membre du personnel, lit la motion 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. Il n'y a aucun commentaire.*

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 inquired about the meaning of a water and sewer lateral. Staff Member Patrick Gaudet explained that a water and sewer lateral refers to the individual water and sewer service lines that connect a building to the municipal services located in the street. He noted that these services must be independently connected and cannot be extended from the existing Saprano's building. / *Teri McMackin, membre du comité, s'informe de la signification d'un branchement latéral d'eau et d'égout. Patrick Gaudet, membre du personnel, explique qu'un branchement latéral d'eau et d'égout désigne les conduites de service individuelles qui relient un bâtiment aux réseaux municipaux situés dans la rue. Il précise que ces services doivent être raccordés de façon indépendante et ne peuvent être prolongés à partir du bâtiment existant Saprano's.*

Chair Robert Rochon stated that he is aware that parking in Alma can be a contentious issue. He acknowledged staff's comment that the site plan demonstrates sufficient space to accommodate the required parking. He further noted that along certain sections of Route 114 in Alma, on-street parking is not permitted, and establishments are required to provide their own parking. As a result, vehicles often accumulate along the sides of the road. / *Le président Robert Rochon indique qu'il est conscient que le stationnement à Alma peut être un enjeu délicat. Il reconnaît le commentaire du personnel selon lequel le plan d'implantation démontre qu'il y a suffisamment d'espace pour aménager le nombre requis de cases de stationnement. Il ajoute que, sur certains tronçons de la route 114 à Alma, le stationnement sur rue n'est pas permis et que les établissements doivent fournir leur propre stationnement. Par conséquent, des véhicules s'accumulent souvent le long de la rue.*

**It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Merrill Fullerton that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the conditional use application to allow two commercial buildings on a lot on the property identified as PID 00610501 in Fundy Albert, NB, subject to the following conditions: / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Merrill Fullerton, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour permettre deux bâtiments commerciaux sur un lot sur la propriété portant le numéro d'identification NID 00610501 dans Fundy Albert, N.-B., sous réserve des conditions suivantes :**

- 1. That the development be in general conformity with the site plan provided. / Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation fournis.**
- 2. That the proposed building is serviced by its own water and sewer servicing lateral connections / Que le bâtiment proposé soit desservi par ses propres branchements latéraux indépendants pour l'eau et l'égout.**

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

- c) Jonathan Robertson (PID/NID 00933606) Town of / Ville de Salisbury – Variance request to reduce a minimum side yard setback from 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft) / *Demande de dérogation pour réduire une marge de retrait minimum de la cour latérale de 4,6 m (15 pieds) à 3,3 m (11 pieds)* (File/Dossier # 26-0057) English/anglais

Staff Member Patrick Gaudet presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required side yard setback from 4.6 metres (15 feet) to 3.3 metres (11 feet). The subject property is zoned Rural Residential. The lot was created in 1982. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin de réduire la marge de retrait minimale requise de la cour latérale de 4,6 mètres (15 pieds) à 3,3 mètres (11 pieds). La propriété visée est zonée résidentielle rurale. Le lot a été créé en 1982.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (February 9, 2026), and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the lot was noted to be undersized by today's standards. The intent of the 4.6-metre side yard setback requirement, particularly where a private water well is located in the rear yard, is to ensure sufficient space for the

installation and ongoing maintenance of the well. In consultation with a local water well installer, it was confirmed that a typical tandem drilling truck measures approximately 8 feet in width. An unobstructed access width of 11 feet was identified as sufficient to accommodate both the initial installation and any future maintenance requirements. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site (9 février 2026) et le plan de localisation. Il examine les principes et les règlements applicables. Il explique que le lot est considéré comme étant de superficie inférieure aux normes actuelles. L'objectif de l'exigence d'une marge de retrait latérale de 4,6 mètres, particulièrement lorsqu'un puits d'eau privé est situé dans la cour arrière, est d'assurer un espace suffisant pour l'installation et l'entretien continu du puits. À la suite d'une consultation avec un installateur local de puits d'eau, il a été confirmé qu'un camion de forage tandem typique mesure environ 8 pieds de largeur. Une largeur d'accès dégagée de 11 pieds a été jugée suffisante pour permettre l'installation initiale ainsi que tout entretien futur.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that the applicant intends to install the well prior to construction of the dwelling. A site visit confirmed that the property is relatively flat in topography and that no physical constraints were identified that would impede use of the subject side yard as access to the rear yard. Staff recommended that a condition be attached to the variance requiring that a minimum 11-foot-wide unobstructed access be maintained along the side yard to ensure continued access to the private water well. The proposed reduction represents a 28% variance from the required setback (15 feet to 11 feet). Staff noted that, given the undersized nature of the lot, the intent of the regulation is not compromised, and the proposed setback complies with Building Code spatial separation requirements. The variance would permit the development of a modest single-unit dwelling on an existing undersized serviced residential lot while maintaining appropriate access to the private water well through the added condition. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, précise que le requérant prévoit installer le puits avant la construction de l'habitation. Une visite des lieux a confirmé que la propriété présente une topographie relativement plane et qu'aucune contrainte physique n'a été relevée qui empêcherait l'utilisation de la cour latérale visée comme accès à la cour arrière. Le personnel recommande qu'une condition soit rattachée à la dérogation exigeant le maintien d'un accès dégagé d'une largeur minimale de 11 pieds le long de la cour latérale afin d'assurer un accès continu au puits d'eau privé. La réduction proposée représente une dérogation de 28 % par rapport à la marge de retrait requise (15 pieds à 11 pieds). Le personnel indique que, compte tenu de la superficie réduite du lot, l'intention du règlement n'est pas compromise et que la marge de retrait proposée respecte les exigences de séparation spatiale prévues au Code du bâtiment. La dérogation permettrait l'aménagement d'une habitation unifamiliale modeste sur un lot résidentiel desservi existant de superficie inférieure aux normes, tout en maintenant un accès approprié au puits d'eau privé grâce à la condition ajoutée.*

The Town of Salisbury was consulted and indicated that it would be comfortable supporting the variance, given the confirmation received from the well driller. The Town agreed with the proposed condition requiring unobstructed side yard access. It was further noted that servicing considerations are typically reviewed in the Hilltop Phase 3 area due to irregular sewer line locations; however, in this case, the sewer line runs along Deepwood Drive in front of the property, and no servicing concerns were identified. / *La Ville de Salisbury a été consultée et a indiqué qu'elle serait favorable à l'appui de la dérogation, compte tenu de la confirmation obtenue de l'installateur de puits. La Ville a également appuyé la condition proposée exigeant le maintien d'un accès latéral dégagé. Il a été mentionné que les considérations liées aux services municipaux sont généralement examinées dans le secteur Hilltop Phase 3 en raison de l'emplacement irrégulier des conduites d'égout. Toutefois, dans le présent cas, la conduite d'égout est située le long de la promenade Deepwood à l'avant de la propriété, et aucune préoccupation liée à la desserte n'a été relevée.*

A public notice was sent to neighbouring properties within 60 meters of the subject property on February 11, 2026. One call was received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres de la propriété concernée le 11 février 2026. Un appel a été reçu.*

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

Chair 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 are no comments. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du public souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y a aucun commentaire.*

Chair Robert Rochon asked if any members of the committee had any questions for staff. There are no comments. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel. Il n'y a aucun commentaire.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Jonathan Robertson to reduce the minimum side yard setback from 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft) for the property located on Deepwood Avenue and know as PID 00933606 as the request maintains the intent of the Town of Salisbury Zoning By-Law, is reasonable, and is desirable for the development of the property with the following condition: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de Jonathan Robertson visant à réduire une marge de retrait minimum de la cour latérale de 4,6 m (15 pieds) à 3,3 m (11 pieds) pour la propriété située sur l'avenue Deepwood et identifiée sous le NID 00933606, puisque la demande est généralement conforme avec l'Arrêté de la Ville de Salisbury, est raisonnable, et souhaitable pour le développement de la propriété, sous la condition suivante :***

- 1. That a minimum 3.3m (11 ft) wide unobstructed access be maintained along the side yard to facilitate access to the private water well. / *Qu'un accès dégagé d'au moins 3,3 m (11 pi) de large doit être maintenu le long de la cour latérale afin de faciliter l'accès au puits d'eau privé.***

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

- d) Stanley Price (PID/NID 00951913) Maple Hills Rural Community – Variance to reduce the required lot width from 54m to 10m. / *Dérogation pour à réduire la largeur de lot requise de 54 m à 10 m. (File/Dossier # 26-0055) English/anglais***

Staff Member Sam Gerrand presented the applicant's request for a variance to reduce the required lot width from 54 metres to 10 metres. The subject property is zoned Conservation. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur de lot requise de 54 mètres à 10 mètres. La propriété visée est située dans une zone de conservation.*

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (February 20, 2026), and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that access to the remnant lot would be maintained through a 10-metre frontage. While this frontage is narrower than what would typically be required for a future public road, the Conservation zoning is intended to limit development, including the construction of roads, on the rear portion of the lot. As such, the proposed access is considered sufficient for conservation-related purposes, including private access for monitoring and stewardship activities. The proposed new lot would meet the minimum lot area requirements for residential use and would facilitate the transfer of ownership. The permitted land use of the property would remain unchanged, and no buildings or structures are permitted under the current zoning. Staff further noted that, pursuant to Section 53(2) of the Community Planning Act, land use regulations cannot dictate ownership. For these reasons, staff are of the opinion that the variance request is consistent with the intent of the Westmorland-Albert Rural Plan. / *Sam Gerrand, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site (20 février 2026) et le plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que l'accès au lot restant sera maintenu au moyen d'une façade de 10 mètres. Bien que cette façade soit plus étroite que celle généralement exigée pour l'aménagement éventuel d'une voie publique, le zonage de conservation vise à limiter l'aménagement, y compris la construction de chemins, sur la partie arrière du lot. Par conséquent, l'accès proposé est jugé suffisant à des fins de conservation, notamment pour l'accès privé lié aux activités de surveillance et de gestion. Le nouveau lot proposé respectera les exigences minimales de superficie pour un usage résidentiel et facilitera le transfert de propriété. L'usage permis de la propriété demeurera inchangé et aucun bâtiment ni aucune construction n'est autorisé en vertu du zonage actuel. Le personnel souligne également que, conformément au paragraphe 53 (2) de la Loi sur l'urbanisme, les règlements d'utilisation des terres ne peuvent pas régir la propriété. Pour ces*

*raisons, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est conforme à l'intention du Plan rural de Westmorland-Albert.*

The application was reviewed internally by Planning and Development staff of the Southeast Regional Service Commission (SERSC). The Municipality of Maple Hills was contacted for comments and raised no concerns. The Department of Environment and Local Government (DELG), WAWA Branch, was also contacted for comments. DELG indicated that wetlands on the remnant lot may be more extensive than shown on available online mapping. Should development be proposed in the future, they recommend that a wetland delineation be completed. As no development is proposed on either the remnant lot or proposed Lot 26-1, staff are not recommending that a wetland delineation be required at this time. / *La demande a été examinée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la Commission de services régionaux du Sud-Est (CSRSE). La municipalité de Maple Hills a été consultée et n'a soulevé aucune préoccupation. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL), Direction de l'évaluation et de l'intendance des terres et des eaux (MCETH), a également été consulté. Le MEGL a indiqué que les terres humides situées sur le lot résiduel pourraient être plus étendues que ce que montre la cartographie en ligne disponible. Si un projet d'aménagement est proposé ultérieurement, il recommande qu'une délimitation des terres humides soit réalisée. Étant donné qu'aucun aménagement n'est proposé sur le lot résiduel ni sur le lot 26-1 proposé, le personnel ne recommande pas d'exiger une délimitation des terres humides à ce stade.*

A public notice was sent to neighbouring properties within 60 meters of the subject property on February 11, 2026. No comments have been received. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires des terrains situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée le 11 février 2026. Aucun commentaire n'a été reçu.*

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 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. Il n'y a aucun commentaire.*

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

**It was moved by Committee Member Teri McMackin and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request on the property known as PID 00951913 and shown on the subdivision plan prepared by Arpentage 3Point Survey Inc dated January 20th, 2026 to reduce the required lot width from 54m to 10m because the request respects the intent of the Rural Plan, is reasonable, and is desirable for the development of the property. / *Il est proposé par Teri McMackin, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande de dérogation visant la propriété portant le NID 00951913, telle qu'illustrée au plan de lotissement préparé par Arpentage 3Point Survey Inc., en date du 20 janvier 2026, afin de réduire la largeur minimale de lot requise de 54 mètres à 10 mètres, puisque la demande est conforme à l'intention du Plan rural, raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain.***

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

- e) Chantal Leblanc (PID/NID 00918060) Village of/de Memramcook – Conditional use to allow a camp on a lot / *Usage conditionnel pour permettre un camp sur un lot (File/Dossier # 26-0082) Français/french*

Staff Member Florent Vallade presented the request of the applicant for a conditional use application to allow a camp on a lot. The zoning of the property is Resource Development (RD). / *Florent Vallade, membre du*

*personnel, présente la demande de la requérante visant l'obtention d'un usage conditionnel afin de permettre l'aménagement d'un camp sur un lot. Le zonage de la propriété est développement des ressources.*

Staff Member Florent Vallade demonstrated existing conditions using an aerial view, site photographs dated July 2025, and the tentative site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He outlined the dimensions of the proposed camp. The structure will have an area of 57.9 square metres, with dimensions of approximately 9 feet by 16 feet by 11.2 feet. The foundation will consist of cement blocks. An application to install a sewage disposal system has been submitted to the Department of Public Safety, and an approval was received. / *Florent Vallade, membre du personnel, présente les conditions existantes à l'aide d'une vue aérienne, de photos du site datées de juillet 2025 et d'un plan de localisation préliminaire. Il examine les principes et règlements applicables. Il décrit les dimensions du camp proposé. La structure aura une superficie de 57,9 mètres carrés et des dimensions approximatives de 9 pieds sur 16 pieds sur 11,2 pieds. La fondation sera constituée de blocs de béton. Une demande visant l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées a été soumise au ministère de la Sécurité publique, et une approbation a été reçue.*

The request was discussed internally among Plan360 staff. The Village of Memramcook was consulted and provided several comments. It noted that, according to the kilometre document provided by the Department of Local Government, Jacob Street is a non-maintained private road and not a publicly maintained road. The Village requested that the applicant be clearly advised that municipal services are not provided on this road. The Village expressed its support and wished the applicant success with the project. / *La demande a été discutée à l'interne par le personnel de Plan360. Le Village de Memramcook a été consulté et a formulé plusieurs commentaires. Il a été noté que, selon le document de kilométrage fourni par le ministère des Gouvernements locaux, le chemin Jacob est un chemin privé non entretenu et non une voie publique entretenue. Le Village a demandé que la requérante soit clairement informée qu'aucun service municipal n'est offert sur ce chemin. Le Village a exprimé son appui au projet et a souhaité du succès à la requérante.*

A public notice was sent to neighbouring property owners within 100 metres of the subject property on February 11, 2026. Four calls were received, and no objections were expressed. Requests for additional information related to whether the septic system would meet applicable standards and whether access to the property would be obstructed. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires des terrains situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété visée le 11 février 2026. Quatre appels ont été reçus et aucune objection n'a été exprimée. Des demandes d'information supplémentaires ont été formulées concernant la conformité du système septique aux normes applicables ainsi que l'accès à la propriété.*

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

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

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. Il n'y a aucun commentaire.*

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

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the proposed conditional use for the property located at 32 Jacob Street, Village of Memramcook, PID 00918060, to permit the establishment of a camp. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le CRP APPROUVE l'usage conditionnel proposé pour la propriété située au 32 Rue Jacob à Memramcook, NID 00918060, afin de permettre un camp sur la propriété.**

**With the following condition: / Avec la condition suivante :**

**That a release form be signed by the applicant and the municipality, stipulating that no municipal services will be provided on this street. / Qu'un formulaire de renonciation soit signé par le demandeur et la municipalité, stipulant que cette dernière ne fournira aucun service municipal sur cette rue.**

**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) Regional Town of Cap-Acadie / Ville régionale de Cap-Acadie – Amendment to the zoning by-law to allow up to 24 chickens on an artisanal agricultural activity (hobby farm) and a house-keeping amendment to the zoning by-law and future land use map. / *Amendement à l'arrêté de zonage pour permettre jusqu'à 24 poules dans une activité agricole artisanale (Hobby farm) et amendement administratif à l'arrêté de zonage et ainsi qu'à la carte des usages futurs des sols.* (File/Dossier # 25-1921 & 25-1952). French / *français*

Staff Member Guilhem Francez presented the request of the Regional Town of Cap-Acadie for an amendment to the Zoning By-law to allow up to 24 chickens as an artisanal agricultural activity (hobby farm) and a house-keeping amendment to the Zoning By-law and future land-use map. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la demande de la Ville régionale de Cap-Acadie visant une modification à l'arrêté de zonage afin de permettre jusqu'à 24 poules dans le cadre d'une activité agricole artisanale (ferme d'agrément), ainsi qu'une modification administrative à l'arrêté de zonage et à la carte des usages futurs du sol.*

Staff Member Guilhem Francez reviewed the applicable policies and regulations. He explained that an Artisanal agricultural activity (or hobby farm) is a small-scale agricultural activity associated with a residence. It is often practice for personal or recreational purposes. It is compatible with residential and rural uses. It is complementary to more intensive agricultural activities. / *Guilhem Francez, membre du personnel, examine les principes et règlements applicables. Il explique qu'une activité agricole artisanale (ou ferme d'agrément) est une activité agricole à petite échelle associée à une résidence. Elle est généralement pratiquée à des fins personnelles ou récréatives. Elle est compatible avec les usages résidentiels et ruraux et complémentaire aux activités agricoles plus intensives.*

Staff Member Guilhem Francez reviewed the criteria previously applied in the former Beaubassin-est Rural Community, the former Village of Cap-Pelé, and the current criteria under Cap-Acadie. He explained that the current criteria in Rural and Agricultural Zones limit the number of animals in accordance with provincial regulations. Hobby farming provisions exist to allow residents to obtain a permit for small-scale agricultural activities. In Residential Zones, the plan adopts the same approach as the former Cap-Pelé, which requires a 7.5-metre setback from wells, permits a minimum of six hens on a one-acre lot, and allows a maximum of twelve hens on a two-acre lot. The proposed amendment would permit up to 24 hens per lot. All other conditions currently included in the Cap-Pelé Rural Plan would be maintained. / *Guilhem Francez, membre du personnel, examine les critères précédemment appliqués dans l'ancienne Communauté rurale de Beaubassin-est, l'ancien Village de Cap-Pelé, ainsi que les critères actuels de Cap-Acadie. Il explique que, dans les zones rurales et agricoles, les critères actuels limitent le nombre d'animaux conformément à la réglementation provinciale. Les dispositions relatives aux fermes d'agrément permettent aux résidents d'obtenir un permis pour exercer des activités agricoles à petite échelle. Dans les zones résidentielles, le plan adopte la même approche que l'ancien Village de Cap-Pelé, laquelle exige un retrait de 7,5 mètres des puits, permet un minimum de six poules sur un lot d'une acre et un maximum de douze poules sur un lot de deux acres. La modification proposée permettrait jusqu'à 24 poules par lot. Toutes les autres conditions actuellement prévues au Plan rural de Cap-Pelé seraient maintenues.*

Staff Member Guilhem Francez presented the housekeeping amendment. He explained that the intent is to simplify the document and make it easier to use. This includes improving clarity and readability, correcting administrative errors, addressing inconsistencies with the zoning map, and ensuring greater coherence between the French and English versions of the by-law. These changes are strictly administrative in nature and do not alter the intent or the standards previously adopted by Council. / *Guilhem Francez, membre du personnel, présente la modification administrative. Il explique que l'objectif est de simplifier le document et d'en faciliter*

*l'utilisation. Cela comprend l'amélioration de la clarté et de la lisibilité, la correction d'erreurs administratives, l'harmonisation avec la carte de zonage et l'assurance d'une meilleure cohérence entre les versions française et anglaise de l'arrêté. Ces modifications sont strictement de nature administrative et ne modifient ni l'intention ni les normes adoptées précédemment par le Conseil.*

The Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries was consulted regarding the request. The Department indicated that hobby farming falls outside of its mandate. However, it suggested maximum limits of 35 geese, foxes, mink, or rabbits per acre, and a maximum of 120 chickens (layers and broilers) or turkey broilers per acre. / *Le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a été consulté au sujet de la demande. Le ministère a indiqué que les fermes d'agrément ne relèvent pas de son mandat. Toutefois, il a suggéré des limites maximales de 35 oies, renards, visons ou lapins par acre, ainsi qu'un maximum de 120 poules (pondeuses ou à griller) ou dindes à griller par acre.*

A public hearing will be held on March 9, 2026. Four objections have been received, and these comments will be transmitted to Council. / *Une audience publique aura lieu le 9 mars 2026. Quatre objections ont été reçues et les commentaires seront transmis au Conseil.*

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. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc noted that the presentation referred only to hens and did not mention roosters. He inquired whether roosters are permitted under the Cap-Acadie Rural Plan. Staff Member Guilhem Francez explained that roosters are not permitted as part of a hobby farm. However, they are permitted as part of an agricultural operation. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que la présentation faisait référence uniquement aux poules et ne mentionnait pas les coqs. Il demande si les coqs sont permis en vertu du Plan rural de Cap-Acadie. Guilhem Francez, membre du personnel, explique que les coqs ne sont pas permis dans le cadre d'une ferme d'agrément. Toutefois, ils sont permis dans le cadre d'une exploitation agricole.*

#### **MOTION 1 :**

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Cap-Acadie Council the proposed by-law amendment 18-M01, an amendment to the Town of Cap-Acadie Municipal plan No.CA-18 proposes a house-keeping amendment to the future land use map of the Municipal plan. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Cap-Acadie l'approbation de la modification proposée à l'arrêté 18-M01. Cette modification au Plan municipal de la Ville de Cap-Acadie (arrêté no CA-18) vise à apporter une modification de nature administrative à la carte d'affectation future des terrains afin d'assurer la cohérence du document.**

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

#### **MOTION 2 :**

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Cap-Acadie Council the proposed by-law amendment CA-17-M02, an amendment to the Town of Cap-Acadie Municipal plan No.CA-17 proposes a house-keeping amendment to the future land use map of the Municipal plan. / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil municipal de la Ville de Cap-Acadie d'adopter l'arrêté CA-17-M02, une modification au Plan municipal no CA-17 de la Ville de Cap-Acadie, visant une modification administrative de la carte des usages future des sols du Plan municipal.**

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

- b) Marc Gauthier (PID/NID 00866491) Town of / Ville de Shediac- Rezoning from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) to allow 11 multi-residential buildings, each with three storeys and 12 units. / *Rezoning de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliales de trois étages chacun, comprenant 12 unités.* (File/Dossier # 25-1822) French/français

Staff Member Oscar Chappe presented the applicant's request to rezone the subject property from Medium-Density Residential (R2) to High-Density Residential (R3) to permit the development of 11 multi-residential buildings, each three storeys in height and containing 12 dwelling units. The property is currently vacant. A rezoning was undertaken between 2024 and 2025. / *Oscar Chappe, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande de rezoning de la propriété en question de résidentielle à moyenne densité (R2) à résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre l'aménagement de 11 bâtiments multi-résidentiels, chacun de trois étages et contenant 12 unités d'habitation. La propriété est actuellement vacante. Un rezoning a été entrepris entre 2024 et 2025.*

Staff Member Oscar Chappe demonstrated the existing situation using aerial view, elevation drawings, and the floor plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the current proposal is to construct 11 buildings with 12 units each, for a total of 132 dwelling units. Each building would consist of three storeys, with four units per floor. / *Oscar Chappe, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, les dessins d'élévation et le plan d'étage. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la proposition actuelle consiste à construire 11 immeubles de 12 logements chacun, pour un total de 132 logements. Chaque immeuble comprendrait trois étages, avec quatre logements par étage.*

Several departments and external agencies were consulted regarding the proposal. The Greater Shediac Sewerage Commission noted that Buildings A, B, and C may be connected to the existing Bellevue Heights system. Subsequent phases of the development are conditional upon completion of the trunk sewer and Breau Bridge Phase 2. Each property must be serviced by a 150 mm sanitary sewer line. / *Plusieurs ministères et organismes externes ont été consultés concernant la proposition. La Commission des égouts Shediac et Banlieues a indiqué que les bâtiments A, B et C pourraient être raccordés au réseau existant de Bellevue Heights. Les phases subséquentes du projet sont conditionnelles à l'achèvement de l'égout collecteur principal ainsi qu'à la phase 2 du pont Breau. Chaque propriété devra être desservie par une conduite d'égout sanitaire de 150 mm.*

The Town of Shediac indicated that the entire development would be subject to Development Charges. It also noted the potential for phased development prior to completion of infrastructure, subject to conditions. A Traffic Impact Study (TIS) will be required. A water custody transfer station may also be required. / *La Ville de Shediac a indiqué que l'ensemble du projet sera assujéti aux redevances d'aménagement. Elle a également mentionné la possibilité d'un développement par phases avant l'achèvement des infrastructures, sous réserve de certaines conditions. Une étude d'impact sur la circulation sera exigée. Une station de transfert de garde d'eau pourrait également être requise.*

Staff Member Oscar Chappe explained that the subject property is located within a designated municipal residential growth corridor. He noted that a planned extension of Breau Bridge Road to Ohio Road will improve connectivity and traffic distribution in the area. The 1.9-hectare site is considered suitable for large-scale residential development. The area has already been recognized for its development potential, as demonstrated by the previous rezoning. The proposal is consistent with the municipality's residential intensification and densification objectives. / *Oscar Chappe, membre du personnel, explique que la propriété visée est située dans un corridor municipal désigné de croissance résidentielle. Il souligne que le prolongement prévu du chemin Breau Bridge jusqu'au chemin Ohio améliorera la connectivité et la répartition de la circulation dans le secteur. Le site de 1,9 hectare est jugé approprié pour un projet résidentiel d'envergure. Le secteur a déjà été reconnu pour son potentiel de développement, comme en témoigne le rezoning précédent. La proposition est conforme aux objectifs municipaux d'intensification et de densification résidentielles.*

A public hearing will be held on March 16, 2026. / *Une audience publique aura lieu le 16 mars 2026.*

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc asked staff to repeat the first part of the motion. Staff Member Oscar Chappe reread the first portion of the motion for clarification. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande au personnel de répéter la première partie de la motion. Oscar Chappe, membre du personnel, relit la première partie de la motion à des fins de clarification.*

Committee Member Kim Murphy noted that, in the case of a subdivision, a developer is typically required to provide land for public purposes. Staff Member Phil Robichaud explained that a developer is required to either dedicate a percentage of land for public purposes or provide cash in lieu of land. He noted that this requirement would apply later in the development process. / *Kim Murphy, membre du comité, indique que, dans le cas d'un lotissement, un promoteur est généralement tenu de céder des terrains à des fins d'utilité publique. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'un promoteur doit soit céder un pourcentage du terrain à des fins d'utilité publique, soit verser une somme en argent en lieu et place de terrain. Il précise que cette exigence s'appliquerait ultérieurement dans le cadre du processus d'aménagement.*

Committee Member Merrill Fullerton noted that the presentation referenced nearby R3 zoning and asked for clarification. Staff Member Oscar Chappe responded that the nearby R3-zoned property contains a similar development, specifically an apartment building. / *Merrill Fullerton, membre du comité, indique que la présentation faisait référence au zonage R3 à proximité et demande des précisions. Oscar Chappe, membre du personnel, répond que la propriété avoisinante zonée R3 comprend un aménagement semblable, soit un immeuble d'appartements.*

Committee Member Edgar LeBlanc questioned the proposed phasing process. He asked whether there is flexibility in the schedule and whether the phasing is at the discretion of the municipality or the project manager. Staff Member Phil Robichaud explained that the developer is required to construct the buildings sequentially (for example, Building C cannot be constructed before Building A). However, there is flexibility with respect to the overall timeline. He noted that four phases have been identified, with each phase anticipated to take approximately one year to complete. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, pose des questions concernant le processus de phasage proposé. Il demande s'il existe une certaine flexibilité dans l'échéancier et si le phasage relève de la discrétion de la municipalité ou du gestionnaire de projet. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le promoteur est tenu de construire les bâtiments de façon séquentielle (par exemple, le bâtiment C ne peut être construit avant le bâtiment A). Toutefois, une certaine flexibilité est permise en ce qui concerne l'échéancier global. Il indique que quatre phases ont été identifiées, chacune devant s'échelonner sur environ un an.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review Committee recommend to Shediac Council the adoption of By-law No. Z-14-44-65Z in order to rezone the property bearing PID 00866491 in the Town of Shediac from Medium Density Residential (R2) to high-density residential (R3) to allow 11 multi-residential buildings, each with three storeys and 12 units. / *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 d'adopter l'arrêté NO.Z-14-44-65Z afin de rezoner le lot portant le numéro d'identification 00866491 dans la Ville de Shediac, de la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone Résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliales de trois étages chacun, comprenant 12 unités.***

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

- a) That the development be in general conformity with the site plan and elevations provided in Schedule B65. / *Que l'aménagement soit globalement conforme au plan du site et aux élévations fournis dans l'annexe B65.*
- b) That the buildings identified in the schedule B65 shall be constructed sequentially in the following order: Building A, Building B, Building C, Building D, Building E, Building F, Building G, Building H, Building I, Building J, and Building K. / *Que les bâtiments identifiés à l'annexe B65 soient construits de manière séquentielle dans l'ordre suivant : bâtiment A, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, bâtiment E, bâtiment F, bâtiment G, bâtiment H, bâtiment I, bâtiment J et bâtiment K.*
- c) That a reciprocal right-of-way shall be shown on the subdivision plans and registered on title to all properties created from parent PID 00866491, providing vehicular and pedestrian access for all such properties to the parking areas and driveways. / *Qu'un droit de passage réciproque soit indiqué sur les*

- plans de lotissement et inscrit au titre de toutes les propriétés créées à partir du PID parent 00866491, afin de permettre l'accès véhiculaire et piétonnier de l'ensemble de ces propriétés aux aires de stationnement et aux voies d'accès.*
- d) That in accordance with Section 26.3 of the Zoning By-law and in conformity with Schedule B65, Building E and Building K may be located on one property, Building F and Building J may be located on one property, and Buildings G, H, and I may be located on one property. / *Que, conformément à l'article 26.3 du Règlement de zonage et en conformité avec l'annexe B65, le bâtiment E et le bâtiment K puissent être situés sur une même propriété, le bâtiment F et le bâtiment J puissent être situés sur une même propriété, et les bâtiments G, H et I puissent être situés sur une même propriété.*
  - e) That notwithstanding section 11.4 b) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to increase the maximum setback to 120 meters for building H, I, J and K identified in schedule B65. / *Que, nonobstant l'article 11.4 b) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le conseil accepte d'augmenter le retrait maximal à 120 mètres pour les bâtiments H, I, J et K identifiés à l'annexe B65.*
  - f) That notwithstanding section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the parking lot in the front yard for the building H, I, J and K identified in the Schedule B65. / *Que, nonobstant l'article 11.5 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le conseil accepte d'autoriser l'aménagement d'un stationnement dans la cour avant pour les bâtiments H, I, J et K identifiés à l'annexe B65.*
  - g) That prior to the issuance of any building and development permits (except for Buildings A, B and C identified in Schedule B65), an agreement be completed between the Town of Shediac and the owner of property/properties regarding sanitary sewer, and that the agreement shall stipulate that the building shall not be occupied until a section of the sanitary trunk sewer line, as outlined in the Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study and Report prepared by Englobe for the Greater Shediac Sewerage Commission on May 15, 2023, is fully completed, operational and able to service the property/properties. / *Que, préalablement à la délivrance de tout permis de construction et d'aménagement (à l'exception des bâtiments A, B et C identifiés à l'annexe B65), une entente soit conclue entre la Ville de Shediac et le ou les propriétaires de la ou des propriétés concernant l'égout sanitaire, et que cette entente stipule que le ou les bâtiments ne pourront être occupés tant qu'un tronçon de la conduite principale d'égout sanitaire, tel que décrit dans l'étude et le rapport de pré-conception de la conduite principale d'égout sanitaire préparés par Englobe pour la Commission des Égouts Shediac et Banlieues le 15 mai 2023, ne sera pas entièrement complété, mis en service et en mesure de desservir la ou les propriétés.*
  - h) That a traffic impact study prepared by a Professional Engineer licensed to practice in the Province of New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, that all work recommended in the study be completed, and that a copy of the Director's approval be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a Building and Development Permit. / *Qu'une étude d'impact sur la circulation, préparée par un ingénieur professionnel autorisé à exercer dans la province du Nouveau-Brunswick, soit soumise au directeur des opérations municipales, que tous les travaux recommandés dans l'étude soient réalisés, et qu'une copie de l'approbation du directeur soit transmise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant la délivrance d'un permis de construction et d'aménagement.*
  - i) That, in the event no Development Charge By-law has been adopted by the Town of Shediac that applies to the subject property or properties, an agreement shall be entered into between the Town of Shediac and the owner or owners of the subject property or properties. Such agreement shall stipulate that a fee shall be paid to the Town of Shediac in recognition of, and for the benefit derived from, the newly constructed extension of Breau Bridge Street. / *Que, dans l'éventualité où aucun règlement relatif aux redevances d'aménagement n'aurait été adopté par la Ville de Shediac et applicable à la ou aux propriétés visées, une entente soit conclue entre la Ville de Shediac et le ou les propriétaires de la ou des propriétés visées. Cette entente devra stipuler qu'un montant soit versé à la Ville de Shediac en reconnaissance des avantages découlant de la nouvelle extension construite de la rue Breau Bridge et au bénéfice de celle-ci.*

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

- c) Donald Leblanc, BDL Quality Homes. (PID/NID 01072446, 70323068) Bellevue Heights /rue Jocelyne Street, Town of / Ville de Shediac – / Rezoning from Medium-Density Residential (R2) to High-Density Residential (R3) to allow the construction of four multi-unit dwellings (12 units, 12 units, 10 units, and 24 units). / *Demande de rezonage de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre la*

*construction de quatre bâtiments multifamiliaux (12 unités, 12 unités, 10 unités et 24 unités). (File / Dossier # 25-2048). French / français*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request to rezone the subject property from Medium-Density Residential (R2) to High-Density Residential (R3) to permit the construction of four multi-unit residential buildings. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la propriété en question de résidentielle à moyenne densité (R2) à résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre la construction de quatre immeubles résidentiels multifamiliaux.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, the floor plan, elevation drawings, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the applicant is proposing to construct four separate residential buildings: two buildings containing 12 dwelling units each, one building containing 10 units, and one building containing 24 units, for a total of 58 dwelling units. One of the conditions of development would be the extension of a new public street. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site, du plan d'étage, des dessins d'élévation et du plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que le requérant propose de construire quatre immeubles résidentiels distincts : deux immeubles comprenant chacun 12 logements, un immeuble comprenant 10 logements et un immeuble comprenant 24 logements, pour un total de 58 logements. L'une des conditions d'aménagement serait le prolongement d'une nouvelle rue publique.*

Staff Member Phil Robichaud explained that, in order to minimize impacts on neighbouring properties, the staircases will be located within the buildings rather than on the exterior. Each building will be two storeys in height, with parking areas located predominantly at the rear of the buildings. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'afin de minimiser les impacts sur les propriétés voisines, les escaliers seront situés à l'intérieur des bâtiments plutôt qu'à l'extérieur. Chaque immeuble comptera deux étages, et les aires de stationnement seront principalement aménagées à l'arrière des bâtiments.*

Several provincial departments and services were consulted regarding the request. The Greater Shediac Sewerage Commission confirmed that there is sufficient sanitary sewer capacity on Jocelyne Street. The municipality has indicated that a development agreement will be required for the construction of the new street. / *Plusieurs ministères et services provinciaux ont été consultés relativement à la demande. La Commission des égouts Shediac et Banlieues a confirmé qu'il existe une capacité suffisante du réseau d'égout sanitaire sur la rue Jocelyne. La municipalité a indiqué qu'une entente d'aménagement sera requise pour la construction de la nouvelle rue.*

Staff Member Phil Robichaud noted that the surrounding area is predominantly residential, consisting of single-family dwellings, townhouses, and medium-density residential developments. Jocelyne Street functions as a local road, and the site is serviced by municipal water and sanitary sewer. The sector is characterized by a mix of developed and vacant lands, reflecting a transitional area with redevelopment potential. The subject property is approximately 1.38 hectares in size, which exceeds the size of the majority of residential lots in Shediac. The site is of sufficient size to accommodate a larger-scale development involving multiple buildings while maintaining flexibility with respect to building layout, setbacks, access points, and internal site improvements. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que le secteur environnant est principalement résidentiel et comprend des habitations unifamiliales, des maisons en rangée et des aménagements résidentiels à densité moyenne. La rue Jocelyne est classée comme voie locale, et le site est desservi par les réseaux municipaux d'eau et d'égout sanitaire. Le secteur se caractérise par un mélange de terrains aménagés et vacants, reflétant une zone de transition présentant un potentiel de réaménagement. La propriété en question a une superficie d'environ 1,38 hectare, ce qui excède la taille de la majorité des lots résidentiels à Shediac. Le site est suffisamment vaste pour accueillir un aménagement d'envergure comportant plusieurs immeubles, tout en offrant une certaine flexibilité quant à l'implantation des bâtiments, aux marges de retrait, aux points d'accès et aux aménagements intérieurs du site.*

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. 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. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité ont des questions pour le personnel.*

Committee Member Edgar LeBlanc sought clarification regarding the identity of the applicant. The agenda listed the applicant as Donald Leblanc, BDL Quality Homes, while the staff report listed Ronald Martin. Staff Member Phil Robichaud clarified that Ronald Martin is the property owner; however, the purchaser is BDL Quality Homes (Donald Leblanc). Therefore, the applicant is BDL Quality Homes (Donald Leblanc). / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande des éclaircissements concernant l'identité du requérant. L'ordre du jour indique que le requérant est Donald Leblanc, de BDL Quality Homes, tandis que le rapport du personnel mentionne Ronald Martin. Phil Robichaud, membre du personnel, précise que Ronald Martin est le propriétaire du terrain ; toutefois, l'acheteur est BDL Quality Homes (Donald Leblanc). Par conséquent, le requérant est BDL Quality Homes (Donald Leblanc).*

Committee Member Merrill Fullerton requested further clarification regarding a reference to a plane wreck. Staff Member Oscar Chappe explained that the comment originated from the Archaeology and Heritage Branch, which noted that the proposed rezoning falls within the five-kilometre protective buffer of a historic plane wreck. Should any archaeological materials be discovered during development, the Archaeology and Heritage Branch must be contacted. Committee Member Edgar LeBlanc added that there are known historic plane wrecks in that area. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande des éclaircissements concernant la référence à une épave d'avion. Oscar Chappe, membre du personnel, explique que le commentaire provient de la Direction de l'archéologie et du patrimoine, laquelle a indiqué que le rezonage proposé se situe à l'intérieur du périmètre de protection de cinq kilomètres d'une épave d'avion historique. Si des vestiges archéologiques sont découverts lors des travaux d'aménagement, la Direction de l'archéologie et du patrimoine devra être avisée. Edgar LeBlanc, membre du Comité, ajoute qu'il existe des épaves d'avion historiques connues dans ce secteur.*

Committee Member Paul Poirier inquired about the parking layout. Staff Member Phil Robichaud indicated the location of the parking areas, noting that while a few units will have parking at the front, the majority of parking spaces are located at the rear of the buildings. / *Paul Poirier, membre du comité, demande des précisions concernant la configuration du stationnement. Phil Robichaud, membre du personnel, indique l'emplacement des aires de stationnement et précise que, bien que quelques unités disposent d'espaces à l'avant, la majorité des cases de stationnement sera aménagée à l'arrière des bâtiments.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review Committee recommend 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 Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Shediac D'Adopter l'arrêté NO.Z-14-44-66Z afin de rezoner les propriétés portant le numéro d'identification 01072446 et 70 323 068 dans la Ville de Shediac, de la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone Résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre la construction de quatre bâtiments multifamiliaux (12 unités, 12 unités, 10 unités et 24 unités).***

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

**a) That the development be in general conformity with the site plan and elevations provided in Schedule B66 / *Que l'aménagement soit, de manière générale, conforme au plan d'implantation et aux élévations fournis à l'Annexe B66.***

**b) That a reciprocal right-of-way shall be shown on the subdivision plans and registered on title to all properties created from parent PID 01072446, providing vehicular and pedestrian access for all such properties to the parking areas and driveways as identified on the site plan in Schedule B66. / *Qu'un droit de passage réciproque soit indiqué sur les plans de lotissement et inscrit au titre de toutes les propriétés créées à partir du NID parent 01072446, afin d'assurer un accès véhiculaire et piétonnier à l'ensemble de ces propriétés vers les aires de stationnement et les entrées charretières identifiées au plan d'implantation de l'Annexe B66.***

**c) That notwithstanding section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the parking lot in the front yard as identified in the Schedule B66. / *Nonobstant l'article 11.5 a) de l'Arrêté de zonage de la***

*Ville de Shediac, le Conseil accepte d'autoriser l'aménagement d'un stationnement dans la cour avant, tel qu'indiqué à l'Annexe B66.*

**d) That notwithstanding section 11.2.1 c) (i) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the width of the lot to 12 meters for lot 1000 as identified in the Schedule B66. / Nonobstant l'article 11.2.1 c) (i) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte d'autoriser une largeur de lot de 12 mètres pour le lot 1000, tel qu'indiqué à l'Annexe B66.**

**e) That, in the event no Development Charge By-law has been adopted by the Town of Shediac that applies to the subject property or properties, an agreement shall be entered into between the Town of Shediac and the owner or owners of the subject property or properties. Such agreement shall stipulate that a fee shall be paid to the Town of Shediac in recognition of, and for the benefit derived from, the newly constructed extension of Breau Bridge Street. / Dans l'éventualité où aucun arrêté relatif aux redevances d'aménagement n'aurait été adopté par la Ville de Shediac et applicable à la ou aux propriétés visées, une entente devra être conclue entre la Ville de Shediac et le ou les propriétaires concernés. Cette entente devra prévoir le paiement d'une redevance à la Ville de Shediac, en reconnaissance des avantages tirés du prolongement nouvellement construit de la rue Breau Bridge et afin de contribuer à celui-ci.**

**f) That the street be constructed before a building or development permit is issued for a multi-unit building. / Que la rue soit construite avant qu'un permis de construction ou d'aménagement soit délivré pour un bâtiment multifamilial.**

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

**d) Mike O'Blenes (PID/NID 05036462) Village of / de Fundy Albert - Rezoning from Commercial-Industrial (CI) to Intensive Resource Development (IRD) to permit a rock quarry incorporating a crusher / Rezoning de Commerciale-Industriel (CI) à Développement Intensif des Ressources (DIR) pour permettre une carrière incorporant un concasseur de roches (File/Dossier # 26-0038) English / anglais**

Staff Member Caleb Babin presented the applicant's request to rezone the subject property from Commercial-Industrial (CI) to Intensive Resource Development (IRD) to permit the operation of a rock quarry incorporating a crusher. / Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant pour un rezonage de la propriété en question de commercial industriel à développement intensif des ressources afin de permettre l'exploitation d'une carrière avec concasseur.

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using an aerial view, site photos (January 21, 2026), the site plan, and the post-extraction map. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted the constraints illustrated on the maps, including buffers to the Conservation zone, watercourses, and property boundaries. It was also noted that Tingley Road is a public, non-maintained road that is used by recreational vehicles. / Caleb Babin, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site (21 janvier 2026), du plan de localisation et de la carte poste-extraction. Il examine les principes et règlements applicables. Il souligne les contraintes illustrées sur les cartes, notamment les zones tampons par rapport à la zone de conservation, aux cours d'eau et aux limites de propriété. Il est également précisé que le chemin Tingley est une voie publique non entretenue utilisée par des véhicules récréatifs.

The request was discussed internally among SERSC planning and development staff. Several provincial agencies provided comments. The Department of Natural Resources and Energy Development (Crown Lands Branch) indicated that Snowmobile-Motoneige NB must be adequately consulted; this requirement was added as a condition of approval. The Department of Transportation and Infrastructure requested a sightline analysis. It was further noted that the applicant may enter into an agreement to widen Tingley Road for the purpose of resource extraction. / La demande a été examinée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Plusieurs ministères provinciaux ont formulé des commentaires. Le ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie (Direction des terres de la Couronne) a indiqué que Snowmobile-Motoneige NB devait être adéquatement consulté ; cette exigence a été ajoutée comme condition d'approbation. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a demandé une analyse des lignes de visibilité. Il a également été mentionné que le requérant pourrait conclure une entente visant l'élargissement du chemin Tingley à des fins d'extraction des ressources.

A letter was sent to all property owners within a 250-metre radius of the subject property. No calls, emails, or letters were received in response. / *Une lettre a été envoyée à tous les propriétaires fonciers situés dans un rayon de 250 mètres de la propriété en question. Aucun appel, courriel, ni lettre n'a été reçu en réponse.*

Staff Member Caleb Babin explained that the proposal is suited to the subject property and surrounding area. The property had previously been approved for a quarry under the former plan; therefore, the rezoning is required to renew the existing approval with the Authorizations Branch. He noted that there are few unknowns associated with the proposal, as detailed extraction plans have been provided for the site. / *Caleb Babin, membre du personnel, explique que la proposition est compatible avec la propriété en question et le secteur environnant. La propriété avait déjà été approuvée pour l'exploitation d'une carrière en vertu de l'ancien plan ; par conséquent, le rezonage est requis afin de renouveler l'approbation existante auprès de la Direction des autorisations. Il indique qu'il subsiste peu d'éléments inconnus liés à cette proposition, puisque des plans d'extraction détaillés ont déjà été fournis pour le site.*

A public hearing will be held on March 3, 2026. / *Une audience publique aura lieu le 3 mars 2026.*

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc noted that all-terrain vehicles (ATVs) and side-by-sides also use trails in the area. He inquired whether they are permitted within the same territory or whether only the snowmobile association holds rights. Staff Member Caleb Babin explained that Snowmobile-Motoneige NB holds the lease for the land associated with that particular trail, which is why the organization was required to be consulted regarding the request. Chair Robert Rochon added that Snowmobile-Motoneige NB holds a licence of occupation for the land from December to April. He further clarified that the ATV association does not hold a licence for that trail. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que les véhicules tout-terrain (VTT) et les véhicules côte à côte utilisent également les sentiers dans le secteur. Il demande s'ils sont permis sur le même territoire ou si seule l'association de motoneige détient des droits. Caleb Babin, membre du personnel, explique que Snowmobile-Motoneige NB détient le bail pour les terrains associés à ce sentier en particulier, ce qui explique pourquoi l'organisme devait être consulté relativement à la demande. Le président Robert Rochon ajoute que Snowmobile-Motoneige NB détient une licence d'occupation du terrain de décembre à avril. Il précise également que l'association de VTT ne détient pas de licence pour ce sentier.*

**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 the Council of Fundy Albert to adopt By-Law No. 26-WAP-069-FA-3 which aims to rezone the property bearing PID 05036462 in Fundy Albert from Commercial-Industrial (CI) to the Intensive Resource Development Zone (IRD) to permit a rock quarry incorporating a crusher as the proposal aligns with rural plan policies, includes impact mitigation measures and is situated amongst compatible uses. / *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 d'ajustement de l'aménagement du sud-est recommande au Conseil de Fundy Albert d'adopter le règlement n° 26-WAP-069 -FA-3, qui vise à reclasser la propriété portant le numéro d'identification cadastrale 05036462 à Fundy Albert, passant de zone commerciale-industrielle (CI) à zone de développement intensif des ressources (IRD), afin d'autoriser l'exploitation d'une carrière de roche équipée d'un concasseur, car la proposition est conforme aux politiques du plan rural, comprend des mesures d'atténuation des impacts et est située parmi des utilisations compatibles.***

With the following conditions: / *Sous réserve des conditions suivantes :*

- a) **That the permitted uses be limited to a quarry. / *Que les utilisations autorisées soient limitées à une carrière.***
- b) **Approval to Operate under the Rock Quarry Siting Standards must be obtained from the Department of Environment and Local Government (DELG) prior to a development permit being issued. / *L'autorisation d'exploiter***

**conformément aux normes d'implantation des carrières de roche doit être obtenue auprès du ministère de l'Environnement et des Collectivités locales (MEGL) avant la délivrance d'un permis d'aménagement.**

c) That a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit be obtained for any road upgrades/modifications within 30 meters of identified watercourses and wetlands / *Qu'un permis de modification des cours d'eau et des zones humides (WAWA) soit obtenu pour toute amélioration ou modification routière à moins de 30 mètres des cours d'eau et des zones humides identifiés.*

d) That any sightline or traffic impact studies, permits, in addition to any other approvals or requirements deemed necessary by the Department of Transportation and Infrastructure will be conducted, obtained, or satisfied prior to the issuance of a development permit for a quarry. / *Que toutes les études relatives à la visibilité ou à l'impact sur la circulation, les permis, ainsi que toutes les autres autorisations ou exigences jugées nécessaires par le ministère des Transports et de l'Infrastructure, soient réalisés, obtenus ou satisfaits avant la délivrance d'un permis d'aménagement pour une carrière.*

e) That the Department of Natural Resources confirms Snowmobile-Motoneige NB has been adequately consulted by the applicant prior to the issuance of a development permit. / *Que le ministère des Ressources naturelles confirme que Snowmobile-Motoneige NB a été dûment consultée par le requérant avant la délivrance d'un permis d'aménagement.*

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

e) Town of Salisbury / Ville de Salisbury - Request for PRAC views on a proposed text amendment to permit shipping containers to be used as temporary/seasonal vending facility and for it to be a permitted use in the Community Use zone. / *Demande d'avis du CRP concernant une modification de texte proposée afin de permettre l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières et de les autoriser comme usage permis dans la zone d'usage communautaire.* (File / Dossier #26-0036). English / anglais

Staff Member Jenna Stewart presented the request of the Town of Salisbury for a proposed text amendment to permit shipping containers as a temporary or seasonal vending facility, and for them to be permitted as a use in the Community Use Zone. / *Jenna Stewart, membre du personnel, présente la demande de la Ville de Salisbury pour une modification de texte proposée afin de permettre l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières et de les autoriser à titre d'usage permis dans la zone d'usage communautaire.*

Staff Member Jenna Stewart reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the proposed text amendment arises from the Fox in the Park pilot program operated by the Town during the 2025 season. The business operated from a shipping container in Highland Park under a lease agreement with the Town and a temporary use approval from the Planning Review and Adjustment Committee. Following the pilot, the Town engaged residents to gauge public response to the project as well as to the future of Highland Park. A memorandum to Salisbury Town Council in November 2025 identified that, in order to permit the project on a recurring basis, a text amendment to the Zoning By-law would be required. / *Jenna Stewart, membre du personnel, examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la modification textuelle proposée découle du programme pilote Fox in the Park exploité par la Ville durant la saison 2025. L'entreprise exerçait ses activités à partir d'un conteneur d'expédition situé au parc Highland, en vertu d'une entente de location conclue avec la Ville et d'une approbation d'usage temporaire accordée par le Comité de révision de la planification et des ajustements. À la suite du projet pilote, la Ville a consulté les résidents afin d'évaluer la réponse du public au projet ainsi que l'avenir du parc Highland. Un mémorandum présenté au Conseil municipal de Salisbury en novembre 2025 a indiqué que, pour permettre le projet de façon récurrente, une modification à l'Arrêté de zonage serait requise.*

Staff Member Jenna Stewart explained that the proposed amendment would modify Section 3.10 by adding a subsection to permit shipping containers to be used as temporary or seasonal vending facilities in accordance with Section 3.11. Amendments to Section 3.11 (Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities), Subsection (b), would clarify the permitted zones by replacing the wording "commercial zones" with specific zone names, namely the Highway Commercial Zone, Town Centre Zone, and Community Use Zone, thereby reducing ambiguity regarding where the use would be permitted. The amendment would also establish defined seasonal operating dates from April 1 to October 31. Additional requirements would be introduced, including that vending facilities be removed outside of the operating period, that a principal use exist on the property,

that approval from the Town be obtained, and that only ready-made food and beverages, including alcohol, be permitted for sale. / Jenna Stewart, membre du personnel, explique que la modification proposée viendrait modifier l'article 3.10 par l'ajout d'un paragraphe permettant l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières conformément à l'article 3.11. Les modifications à l'article 3.11 (Usages de construction temporaires et installations de vente saisonnières), paragraphe b), viseraient à préciser les zones permises en remplaçant l'expression « zones commerciales » par des zones spécifiques, soit la zone commerciale routière, la zone centre-ville et la zone d'usage communautaire, afin de réduire toute ambiguïté quant aux secteurs où cet usage serait permis. La modification établirait également une période d'exploitation saisonnière définie, du 1er avril au 31 octobre. Des exigences supplémentaires seraient introduites, notamment que les installations de vente soient retirées à l'extérieur de la période d'exploitation, qu'un usage principal soit établi sur la propriété, qu'une approbation de la Ville soit obtenue et que seuls des aliments et boissons préparés à l'avance, y compris des boissons alcoolisées, soient autorisés à la vente.

Staff Member Jenna Stewart added that the provisions specific to shipping container operations would require that patrons not be permitted within the facility and that the structure not exceed 55 square metres. It was also noted that these requirements are intended to ensure that temporary or seasonal vending facilities remain accessory and temporary in nature. / Jenna Stewart, membre du personnel, ajoute que les dispositions propres aux conteneurs d'expédition exigeraient que les clients ne soient pas autorisés à entrer dans l'installation et que la structure ne dépasse pas 55 mètres carrés. Il est également précisé que ces exigences visent à garantir que les installations de vente temporaires ou saisonnières demeurent accessoires et de nature temporaire.

Staff Member Jenna Stewart noted that the proposed text amendment would enable the Town of Salisbury to build upon the results of the pilot project while balancing the addition of shipping containers and the Community Use Zone with increased operational requirements. The amendment clarifies the permitted zones and the seasonal timeframe and is consistent with the Municipal Plan. Staff are therefore supportive of the proposal. / Jenna Stewart, membre du personnel, indique que la modification textuelle proposée permettrait à la Ville de Salisbury de tirer parti des résultats du projet pilote tout en encadrant l'ajout des conteneurs d'expédition dans la zone d'usage communautaire au moyen d'exigences opérationnelles accrues. La modification précise les zones permises ainsi que la période d'exploitation saisonnière et est conforme au Plan municipal. Le personnel est donc favorable à la proposition.

The Town of Salisbury was consulted, and no concerns were raised by the CAO, Protective Services, or Public Works. Plan360 staff, including Planning and Building Inspection, reviewed the proposal internally and raised no concerns, provided that the use is clearly defined as accessory and temporary, that patrons are not permitted to enter the facility, that food and beverage options are limited to ready-made items, and that the season of operation avoids snow-loading concerns. / La Ville de Salisbury a été consultée et aucune préoccupation n'a été soulevée par le directeur général, les Services de protection ou les Travaux publics. Le personnel de Plan360, y compris les services de planification et d'inspection des bâtiments, a examiné la proposition à l'interne et n'a soulevé aucune préoccupation, pourvu que l'usage soit clairement défini comme accessoire et temporaire, que les clients ne soient pas autorisés à entrer dans l'installation, que les options alimentaires et de boissons soient limitées à des produits préparés à l'avance et que la période d'exploitation évite les préoccupations liées aux charges de neige.

Provincial departments were circulated for comments. Air Sciences, Climate Change, Environmental Impact Assessment, Natural Resources, and the Healthy Environments Branch responded with no comments. The Wetland and Watercourse Alteration Section indicated no concerns unless additional clearing or ground disturbance is proposed. / Les ministères provinciaux ont été consultés pour commentaires. Les directions des Sciences de l'air, des Changements climatiques, de l'Évaluation des impacts environnementaux, des Ressources naturelles et des Environnements sains ont indiqué ne formuler aucun commentaire. La Section des modifications des terres humides et des cours d'eau n'a soulevé aucune préoccupation, à moins que des travaux supplémentaires de déboisement ou de perturbation du sol ne soient proposés.

Staff Member Jenna Stewart indicated that a correction had been made to the staff report and the draft by-law to reflect a maximum shipping container area of 55 square metres, rather than 58.06 square metres, in alignment with the exemption provisions under the Building Code Administration Act. / Jenna Stewart, membre du personnel, indique qu'une correction a été apportée au rapport du personnel ainsi qu'à l'ébauche de l'arrêté afin de refléter une superficie maximale de conteneur d'expédition de 55 mètres carrés, plutôt que 58,06 mètres carrés, conformément aux dispositions d'exemption prévues par la Loi sur l'administration du Code du bâtiment.

A public hearing will be held on March 9, 2026. / *Une audience publique aura lieu le 9 mars 2026.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Jenna Stewart read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Jenna Stewart, 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 a aucune question.*

**It was moved by Committee Member Stuart Taylor and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Salisbury Council the proposed by-law amendment 17-2, an amendment to the Town of Salisbury Zoning By-law No. 17 which proposes to permit shipping containers to be used as temporary/seasonal vending facilities and for it to be a permitted use in the Community Use zone as it would further the results to a pilot project that the Town conducted and is in line with the intent of the Municipal Plan. / *Il est proposé par Stuart Taylor, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Salisbury l'adoption de la modification proposée à l'Arrêté no 17-2, modifiant l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury no 17, afin de permettre l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières et d'autoriser cet usage dans la zone d'usage communautaire, celle-ci étant conforme aux politiques du Plan municipal et donnant suite aux résultats du projet pilote mené par la Ville.***

**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 March 25, 2026, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 25 mars 2026 à 19 h.*

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

It was moved by Committee Member Paul Poirier to adjourn the meeting at 8:53 pm / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, de lever la séance à 20 h 53.*

---

Robert Rochon – Chair / *président*