



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

April 22, 2026 at 7:00 pm • 22 avril 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>
Murielle Belliveau	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>
Kim Murphy	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Paul Poirier	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>
Oscar Chappe	Planner / <i>urbaniste</i>
Sophie Daigle	Development officer / <i>agente d'aménagement</i>
Patrick Gaudet	Development Officer / <i>agent d'aménagement</i>
Phil Robichaud	Planner / <i>urbaniste</i>
Alyson Lang	Recorder/ <i>rapporteuse</i>
Yolande Chiasson	Interpreter / <i>interprète</i>

Regrets / Absences :

Stuart Taylor	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Teri McMackin	Committee Member / <i>membre du comité</i>
Merrill Fullerton	Committee Member/ <i>membre du comité</i>

Public Present / Membres du public présents :

1 person / *personne*

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 Members Stuart Taylor, Teri McMackin, and Merrill Fullerton were 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 Stuart Taylor, Teri McMackin et Merrill Fullerton, membres du comité.*

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

None/*Aucune*

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

It was moved by Committee Member 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 March 25, 2026 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 25 mars 2026.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Karen Hurley to adopt the Minutes of the March 25, 2026, meeting as presented. / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et appuyé par Karen Hurley, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 25 mars 2026 tel quel.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

None/Aucune

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

- a) Raymond Lirette (PID/NID 01098235), 56, promenade Evergreen Drive, Town of / Ville de Shediac – Variance request to install an accessory building in the front yard. / *Demande de variance pour installer un bâtiment accessoire dans la cour avant. (File/Dossier # 26-0350) French / français.*

Staff member Oscar Chappe presented the applicant's request for a variance to permit the installation of an accessory building in the front yard. The property is zoned Residential (R1) and Sea Level Rise. / *Oscar Chappe, membre du personnel, présente la demande de dérogation du requérant visant à permettre l'installation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant. La propriété est située dans la zone résidentielle (R1) et élévation du niveau de la mer.*

Staff Member Oscar Chappe demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (April 8, 2026), and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property contains a single-unit dwelling located approximately at the centre of the lot. The property is a corner lot at the intersection of Evergreen Drive and Tamarack Terrace. The lot area is below the current standard (570 square metres instead of 690 square metres), which limits development opportunities. / *Oscar Chappe, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site (8 avril 2026) et du plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété comprend une habitation unifamiliale située approximativement au centre du lot. Il s'agit d'un lot de coin situé à l'intersection de la promenade Evergreen et de l'allée Tamarack. La superficie du lot est inférieure à la norme actuelle (570 mètres carrés au lieu de 690 mètres carrés), ce qui limite les possibilités d'aménagement.*

Staff Member Oscar Chappe explained that the applicant wishes to locate an accessory building in the front yard for personal use. The existing front yard has a depth of 11.5 metres, which restricts placement options for a garage. Alternative locations are not feasible without removing existing structures. He noted that there will be no impact on visibility from the road or from neighbouring properties. It was further noted that the variance supports the reasonable development of the residential lot and that the proposed building is appropriately situated to minimize visual impact. / *Oscar Chappe, membre du personnel, explique que le requérant souhaite aménager un bâtiment accessoire dans la cour avant à des fins personnelles. La cour avant existante a une profondeur de 11,5 mètres, ce qui limite les possibilités d'emplacement pour un garage. D'autres emplacements ne sont pas envisageables sans enlever les structures existantes. Il indique qu'il n'y aura aucun impact sur la visibilité depuis la rue ni depuis les propriétés voisines. Il est également indiqué que la dérogation favorise*

l'aménagement raisonnable du lot résidentiel et que le bâtiment proposé est situé de manière à minimiser l'impact visuel.

The request was reviewed internally by SERSC Planning and Development staff. The Town of Shediac was consulted and provided no comments. The Greater Shediac Sewerage Commission was also consulted and had no comments. / *La demande a été examinée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. La Ville de Shediac a été consultée et n'a formulé aucun commentaire. La Commission des égouts Shediac et Banlieues a également été consultée et n'a offert aucun commentaire.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on April 8, 2026. One email requesting information was received; no objections were submitted. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 8 avril 2026. Un courriel demandant des renseignements supplémentaires a été reçu ; aucune objection n'a été soumise.*

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

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the request. 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 request. 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 wished to comment on the request. There were no questions. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucune question.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request by Raymond Lirette to allow an accessory building in the front yard for the property located at 56 evergreen drive and known as PID 01098235 as the request is reasonable and in general conformity with the Shediac Zoning By-Law Z-14-44 with the following condition: / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande faite par Raymond Lirette pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour d'avant au 56 promenade Evergreen et connue par le NID 01098235, car la demande est raisonnable et est en conformité générale avec l'Arrêté de zonage de Shediac Z-14-44 avec la condition suivante :

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

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) André Gautreau (PID/NID 00864157) – Town of / Ville de Shediac – Variance request to reduce the required front setback from 7.5m to 0.5m for a detached deck. / Demande de dérogation afin de réduire la marge de retrait avant requise de 7,5 m à 0,5 m pour un patio détaché. (File/Dossier # 26-0319) English/*anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a variance to reduce the required front setback from 7.5 meters to 0.5 meters. The zoning of the property is Pointe-du-Chêne Residential and Sea Level Rise. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la marge de retrait avant requise de 7,5 mètres à 0,5 mètre. Le zonage de la propriété est résidentiel Pointe-du-Chêne et élévation du niveau de la mer.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, a site photo (April 10, 2026), the site plan, and the survey plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that

the property is located within a historical subdivision established in 1959. The lot is a corner lot with dimensions that are undersized according to current standards. The applicant renovated the cottage by elevating the foundation and constructing a new access from the deck to the front door. As the existing deck has been elevated, it is considered a new structure, thereby triggering the need for a variance to verify compliance with setback requirements. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, d'une photo du site (10 avril 2026), du plan de localisation et du plan d'arpentage. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété est située dans un lotissement historique créé en 1959. Il s'agit d'un lot de coin dont les dimensions sont inférieures aux normes actuelles. Le requérant a rénové le chalet en surélevant la fondation et en construisant un nouvel accès entre la terrasse et la porte avant. Étant donné que la terrasse existante a été surélevée, elle est considérée comme une nouvelle structure, ce qui entraîne la nécessité d'obtenir une dérogation afin de vérifier la conformité aux marges de retrait.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that the reduction from 7.5 meters to 0.5 metres is considered significant; however, the proposed deck improves existing conditions. The deck has a reasonable width of 6 feet. The Rural Plan recognizes the development challenges associated with historical subdivisions. Given that the lot is both undersized and a corner lot, there are constraints in meeting the required setbacks. The requested variance would allow for the construction of a modestly sized deck to serve as the main entrance to the dwelling. The stairs will be oriented parallel to Brydges Street. It was noted that Brydges Street is owned by the Department of Transportation and Infrastructure, whose regulations require a 7.5-metre setback, whereas other roads in the area require a 4.5-metre setback. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique que la réduction de 7,5 mètres à 0,5 mètre est jugée importante ; toutefois, la terrasse proposée améliore les conditions existantes. La terrasse présente une largeur raisonnable de 6 pieds. Le Plan rural reconnaît les défis d'aménagement associés aux lotissements historiques. Étant donné que le lot est à la fois sous-dimensionné et situé sur un coin de rue, il existe des contraintes pour respecter les marges de retrait exigées. La dérogation demandée permettrait la construction d'une terrasse de taille modeste servant d'entrée principale à l'habitation. L'escalier sera orienté parallèlement à la rue Brydges. Il est également indiqué que la rue Brydges relève du ministère des Transports et de l'Infrastructure, dont les règlements exigent une marge de retrait de 7,5 mètres, tandis que les autres rues du secteur exigent une marge de retrait de 4,5 mètres.*

The Town of Shediac was also consulted and provided no comments. The Greater Shediac Sewerage Commission was also consulted and had no comments. The Department of Transportation and Infrastructure was consulted regarding the request and indicated that the required setback cannot be met due to the limited lot size. They specified that the building and the front deck must not extend any closer to Brydges Street than their current position on the lot. / *La Ville de Shediac a également été consultée et n'a formulé aucun commentaire. La Commission des égouts Shediac et Banlieues a également été consultée et n'a formulé aucun commentaire. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a été consulté concernant la demande et a indiqué que la marge de retrait exigée ne peut être respectée en raison de la taille limitée du lot. Il a précisé que le bâtiment et la terrasse avant ne doivent pas être situés plus près de la rue Brydges que leur emplacement actuel sur le lot.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on April 8, 2026. No calls or emails were received. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 8 avril 2026. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the request. 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 request. 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 wished to comment on the request. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Committee member Murielle Belliveau noted that the report did not include any comments from the Department of Transportation and Infrastructure regarding snow removal. Staff member Patrick Gaudet replied that the only comments received from the Department were those included in the report. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique que le rapport ne contient aucun commentaire du ministère des Transports et de l'Infrastructure concernant le déneigement. Patrick Gaudet, membre du personnel, répond que les seuls commentaires reçus du ministère sont ceux qui inclus dans le rapport.*

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Karen Hurley that the request for a variance by André Gautreau to reduce the required setback from the boundary of a street for a detached deck from 25 feet to 1.5 feet on the property located at 64 Brydges Street and known as PID 00864157 be APPROVED because the request is reasonable, respects the general intent of the Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation and is desirable for the development of the property. / *Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et appuyé par Karen Hurley, membre du comité, que la demande de dérogation par André Gautreau afin de réduire la marge de retrait d'une limite d'une rue pour un patio détaché de 25 pieds à 1.5 pied sur la propriété située au 64 Brydges Street et connue sous le NID 00864157 soit APPROUVÉE parce que la demande est raisonnable, respecte l'intention générale du Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Noah Bertheleme (PID/NID 70039896) – Village of/de Memramcook – Variance request to reduce the required width of a remnant lot from 54m to 48.7m. / *Demande de dérogation visant à réduire la largeur requise d'un lot restant de 54 m à 48,7 m. (File/Dossier # 26-0351) English/anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request of the applicant for a variance to reduce the required width of a remnant lot from 54 meters to 48.7 meters. The zoning of the property is Rural Residential and Resource Development. A watercourse runs through the southern portion of the property. The property is large, exceeding 3 hectares in area, with frontage and access from Principale Street. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant réduire la largeur exigée d'un lot restant de 54 mètres à 48,7 mètres. Le zonage de la propriété est résidentiel rural et développement des ressources. Un cours d'eau traverse la partie sud de la propriété. La propriété est de grande superficie, dépassant 3 hectares, et possède une façade ainsi qu'un accès à partir de la rue Principale.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, the subdivision plan, and site photos (April 10, 2026). He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the applicant intends to create a new residential lot while maintaining access to the remnant parcel, which is currently used for agricultural purposes. Due to the presence of the watercourse, the proposed lot is situated toward the centre of the property. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de lotissement et de photos du site (10 avril 2026). Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que le requérant prévoit créer un nouveau lot résidentiel tout en conservant un accès à la parcelle restante, qui est utilisée à l'heure actuelle à des fins agricoles. En raison de la présence du cours d'eau, le lot proposé est situé vers le centre de la propriété.*

Staff Member Patrick Gaudet noted that a 24.27-metre-wide portion, representing the “flagpole” access, will provide access to the remnant parcel, which extends to approximately 2.8 hectares. An additional portion of 24.5 metres is likely unusable due to the presence of the watercourse and topographical constraints. The request would allow for the creation of a new residential lot while maintaining a 24-metre-wide access to the remnant. Although a 24-metre width is sufficient for a public road, the location is well outside the village centre and is not considered suitable for the expansion of the municipal road network. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, indique qu'une portion de 24,27 mètres de largeur, représentant l'accès en forme de drapeau, permettra l'accès à la parcelle restante, laquelle couvre environ 2,8 hectares. Une portion supplémentaire de 24,5 mètres est probablement inutilisable en raison de la présence du cours d'eau et des contraintes topographiques. La demande permettrait la création d'un nouveau lot résidentiel tout en maintenant un accès de 24 mètres de largeur à la parcelle restante. Bien qu'une largeur de 24 mètres soit suffisante pour un chemin*

public, l'emplacement est situé bien à l'extérieur du centre du village et n'est pas considéré comme approprié pour l'expansion du réseau routier municipal.

The request was discussed internally among SERSC planning and development staff. The Village of Memramcook was consulted and provided no comments. The Department of Environment and Local Government indicated that any work within or within 30 metres of the watercourse, including the installation of a septic system or well, would require a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) permit. As the property is currently used for agriculture, activities within the 30-metre buffer may be permitted with the appropriate WAWA permit. / *La demande a été discutée à l'interne par le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le Village de Memramcook a été consulté et n'a formulé aucun commentaire. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué que tout travail effectué dans le cours d'eau ou à moins de 30 mètres de celui-ci, y compris l'installation d'un système septique ou d'un puits, nécessiterait un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH). Étant donné que la propriété est actuellement utilisée à des fins agricoles, les activités dans la zone tampon de 30 mètres pourraient être permises avec le permis MCETH approprié.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on April 8, 2026. One phone call was received from a neighbouring property owner inquiring whether the request would affect their property. Following an explanation of the proposal, no objections were raised. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 8 avril 2026. Un appel a été reçu d'un propriétaire voisin afin de vérifier si la demande aurait une incidence sur sa propriété. Après explication de la proposition, 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 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 request. 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 request. 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 wished to comment on the request. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Chair Robert Rochon questioned the correct spelling of the applicant's name, noting inconsistencies between the motion and the agenda. The applicant's name was removed from the motion to avoid any potential confusion. / *Le président Robert Rochon soulève la question de l'orthographe correcte du nom du requérant, notant des divergences entre la motion et l'ordre du jour. Le nom du requérant a été retiré de la motion afin d'éviter toute confusion possible.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Kim Murphy that the request for a variance to reduce the required width of remnant PID 70039896 on the Tentative Subdivision Plan Bourque Subdivision with Job Number 26-049 by Hub Surveys from 54 meters to 48.77 meters on the property located on rue Principale and known currently as PID 70039896 be APPROVED because the requested variance is reasonable, desirable for the development of the property, and respects the general intent of the Rural Plan, and subject to the following condition : / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que la demande de dérogation afin de réduire la largeur requise du NID restant 70039896 sur le plan de lotissement provisoire Bourque Subdivision avec le numéro de dossier 26-049 de Hub Surveys de 54 mètres à 48,77 mètres située sur la rue Principale et connue actuellement sous le NID 70039896 soit APPROUVÉE parce que la demande de dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et respecte l'intention générale du plan rural, sujet à la condition suivante :*

- The portions of the lot having less than 54 meters shall be identified as a « no build zone » / *Les parties ayant moins de 54 mètres soit identifiées une « zone de non-construction ».*

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

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) Town of Salisbury (PID/ NID 70699103), Town of/Ville de Salisbury – Recommendation to Council for the location and name of a new public street / *Recommandation au Conseil pour l'emplacement et le nom d'une nouvelle rue publique.* (File/Dossier # 26-0299) English/anglais

Staff Member Sophie Daigle presented the request for a recommendation to Council for the location and name of a new public street. The zoning of the property is Town Centre and Open Space Conservation. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande pour une recommandation au Conseil pour l'emplacement et le nom d'une nouvelle rue publique. Le zonage de la propriété est centre-ville et conservation des espaces ouverts.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing conditions using aerial view, the tentative subdivision plan, and site photos (July 2025). She reviewed the applicable policies and regulations. The proposal involves the creation of one new public street and one new lot for institutional purposes. The surrounding area includes a mix of uses, including a church, a daycare, and residential properties. The lot abuts the Petitcodiac River and is therefore zoned Open Space Conservation. The site features a gradual change in elevation across most of the depth of the property, with a decrease of approximately 10 metres. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de lotissement provisoire et des photos du site (juillet 2025). Elle examine les principes et règlements applicables. La proposition comprend la création d'une nouvelle rue publique et un nouveau lot à des fins institutionnelles. Les environs comprennent une diversité d'usages, y compris une église, une garderie et des propriétés résidentielles. Le lot est adjacent à la rivière Petitcodiac et est donc situé dans la zone conservation des espaces ouverts. Le site présente une variation graduelle de l'élévation sur la majeure partie de la profondeur de la propriété, avec une dénivellation d'environ 10 mètres.*

Staff Member Sophie Daigle noted that access to the new street will be from River Road, while access to the remnant parcel will be maintained from Main Street, River Road, and the proposed street. A temporary turnaround is proposed to allow for the future extension of the street. The remnant parcel retains frontage on both Main Street and River Road. The Service Boundary Map identifies potential future trails crossing the subject property. With respect to lands for public purposes, a total of 8,134 square metres is being dedicated, representing 10% of the land area. / *Sophie Daigle, membre du personnel, indique que l'accès à la nouvelle rue se fera à partir du chemin River, tandis que l'accès à la parcelle restante sera maintenu à partir de la rue Main, du chemin River et de la rue proposée. Une aire de virage temporaire est proposée afin de permettre le prolongement futur de la rue. La parcelle restante conserve une façade sur la rue Main et le chemin River. La Carte des limites de services identifie de possibles sentiers futurs traversant la propriété visée. En ce qui concerne les terrains destinés à des fins d'utilité publique, une superficie totale de 8 134 mètres carrés sera cédée, représentant 10 % de la superficie du terrain.*

Staff Member Sophie Daigle explained that the Department of Environment and Local Government was consulted regarding the request. A wetland delineation had previously been completed in the vicinity, including a portion of the subject property, as part of a separate project. Confirmation of the presence or absence of wetlands was requested for this subdivision. An Environmental Impact Assessment will be required at the building and development permit stage for the proposed school. / *Sophie Daigle, membre du personnel, explique que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté concernant la demande. Une délimitation des terres humides avait déjà été réalisée dans les environs, y compris sur une portion de la propriété visée, dans le cadre d'un autre projet. Une confirmation de la présence ou de l'absence de terres humides a été demandée pour le présent lotissement. Une étude d'impact sur l'environnement sera exigée à l'étape des permis de construction et d'aménagement pour l'école proposée.*

Staff Member Sophie Daigle indicated that the Department of Justice and Public Safety (NB911) was consulted regarding the proposed street name. The name Becksfield Drive has been placed on the reserved list. / *Sophie Daigle, membre du personnel, indique que le ministère de la Justice et de la Sécurité publique (NB911) a été consulté concernant le nom de rue proposé. Le nom de la promenade Becksfield a été inscrit sur la liste des noms réservés.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. There were no comments. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y avait aucun commentaire.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Kim Murphy that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend the Town of Salisbury council assent to: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Kim Murphy, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil municipal de Salisbury d'approuver :*

- **The location and name of Beckfields Drive as presented on the Fred Colpitts Limited Subdivision plan, having drawing number 22026SDT4 and prepared by Don-More Surveys, dated March 26, 2026, as well as; / *l'emplacement et le nom de Beckfields Drive tel qu'ils figurent sur le plan de lotissement de Fred Colpitts Limited, portant le numéro de dessin 22026SDT4, créé par Don-More Surveys et daté du 26 mars 2026, ainsi que***
- **The location of lands for public purposes as shown on the Fred Colpitts Limited Subdivision plan, having drawing number 22026SDT5 and prepared by Don-More Surveys, Dated April 7, 2026 / *l'emplacement des terrains d'utilité public tels qu'indiqués sur le plan de lotissement de Fred Colpitts Limited portant le numéro de dessin 22026SDT5, créé par Don-More Surveys et daté du 7 avril 2026.***

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) C. J. Poirier Entreprises Ltée (PID/NID 70646419), Maple Hills – Recommendation to DTI for the location and name of a new public street / *Recommandation à DTI pour l'emplacement et le nom d'une nouvelle rue publique. (File/Dossier # 23-1694) English/anglais*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a recommendation to the Department of Transportation and Infrastructure for the location and name of a new public street. The zoning of the property is Residential. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une recommandation au ministère des Transports et de l'Infrastructure pour l'emplacement et le nom d'une nouvelle rue publique. Le zonage de la propriété est résidentiel.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using aerial view, the tentative subdivision plan, and site photos (July 2025). She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the site has an elevation change of approximately 10.4 metres over a distance of 240 metres, representing a slope of less than 8%. Based on GeoNB data, the average change in elevation is approximately 4.3%. The change in elevation spans most of the depth of the property and decreases gradually by approximately 10 metres. It was noted that the future street had been previously approved and can be accessed from Joviale Drive and Mini Farm Lane. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de lotissement provisoire et des photos du site (juillet 2025). Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que le site présente une dénivellation d'environ 10,4 mètres sur une distance d'environ 240 mètres, représentant une pente de moins de 8 %. Selon les données de GeoNB, la variation moyenne de l'élévation est d'environ 4,3 %. La dénivellation s'étend sur la majeure partie de la profondeur de la propriété et diminue graduellement d'environ 10 mètres. Il est indiqué que la future rue avait déjà été approuvée et qu'elle peut être accessible à partir de la promenade Joviale et de l'allée Mini Farm.*

The Department of Environment and Local Government was consulted regarding the request. A Certificate of Determination was issued in 2012, and the overall subdivision was registered under an Environmental Impact Assessment (EIA). In 2023, the Environmental Impact Assessment Division confirmed that the conditions of the Certificate of Determination must be met. In 2026, the Department reiterated that its comments remain unchanged. A wetland delineation completed in 2021 determined that the area is less than 1 hectare and is therefore not regulated under the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) regulations; as such, no WAWA permit is required. The Department of Transportation and Infrastructure reviewed and accepted the proposed street layout, and a letter

of approval was received. The Department of Justice and Public Safety (NB911) reviewed the proposed street name, Brookridge Court, and has placed it on the reserved list. / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté concernant la demande. Un certificat de détermination a été délivré en 2012, et l'ensemble du lotissement a été enregistré dans le cadre d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE). En 2023, la Division des études d'impact sur l'environnement a confirmé que les conditions du certificat de détermination devaient être respectées. En 2026, le ministère a réitéré que ses commentaires demeuraient inchangés. Une délimitation des terres humides réalisée en 2021 a déterminé que la zone est inférieure à un hectare et n'est donc pas réglementée en vertu du Règlement sur les modifications d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH) ; par conséquent, aucun permis MCETH n'est requis. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a examiné et accepté le tracé de rue proposé, et une lettre d'approbation a été reçue. Le ministère de la Justice et de la Sécurité publique (NB911) a examiné le nom de rue proposé, cour Brookridge, et l'a inscrit sur la liste des noms réservés.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Committee member Paul Poirier requested to see the slide illustrating the maximum permitted slope of 8%. He asked for clarification on the applicable requirements and whether the length of the road is a factor. Staff member Jeff Boudreau replied that the requirement is based on engineering design standards. He noted that grading adjustments, such as cutting higher areas and filling lower areas, can be used to achieve compliance. Given the existing elevations, it is possible to design the road with a gradient of less than 8%. He added that the Department of Transportation and Infrastructure must approve the final road design. / *Paul Poirier, membre du comité, demande à voir la diapositive illustrant la pente maximale permise de 8 %. Il demande des précisions sur les exigences applicables et si la longueur du chemin constitue un facteur. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que l'exigence est fondée sur les normes de conception en ingénierie. Il indique que des ajustements de nivellement, comme l'excavation des zones plus élevées et le remblayage des zones plus basses, peuvent être utilisés afin d'assurer la conformité. Étant donné les élévations existantes, il est possible de concevoir le chemin avec une pente inférieure à 8 %. Il ajoute que le ministère des Transports et de l'Infrastructure devra approuver la conception finale du chemin.*

Committee member Murielle Belliveau noted that while the location of the road is described in the motion, the name is not explicitly referenced. She asked whether this is implied or if it should be added for clarity. Staff member Jeff Boudreau responded that including the name in the motion could improve clarity, but he did not consider it necessary to amend the motion. / *Murielle Belliveau, membre du comité, souligne que bien que l'emplacement du chemin soit décrit dans la motion, le nom n'y est pas explicitement mentionné. Elle demande si cela est implicite ou s'il devrait être ajouté à des fins de clarté. Jeff Boudreau, membre du personnel, répond que l'inclusion du nom dans la motion pourrait améliorer la clarté, mais qu'il ne juge pas nécessaire de modifier la motion.*

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the minister the location of Brookridge Court as shown on the L. Dysart Estates Subdivision Unit 10, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Murielle Belliveau, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande que le ministre des Transports et de l'Infrastructure approuve l'emplacement de la ruelle Brookridge comme montré sur le plan de lotissement L. Dysart Estates Subdivision Unit 10.*

- a) **A satisfactory soils report be submitted to the development officer prior to the final plan endorsement; / *Un rapport d'évaluation des sols satisfaisant doit être soumis à l'agent d'aménagement avant l'approbation finale du plan ;***
- b) **The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure, in a letter from M. Paul Lightfoot to Ms. Sophie Daigle dated April 9, 2026, have been satisfied; / *L'agent d'aménagement devra s'abstenir d'approuver le plan final de la subdivision avant que toutes les conditions énumérées par le ministère provincial des Transports et de l'Infrastructure dans une lettre de M. Paul Lightfoot à Mlle. Sophie Daigle en date du 9 avril 2026 soient satisfaites ;***

- c) **The developer shall comply with all conditions of the environmental impact assessment certificate of determination. / Le proposant doit se conformer avec toute condition du certificat de détermination de l'étude d'impact environnemental.**

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Town of Shediac (PID/NID 70013990) Town of / Ville de Shediac – Recommendation to council for the widening of the Main Street and South Cove Street intersection / *Recommandation au conseil municipal pour l'élargissement de l'intersection entre la rue Main et le chemin South Cove (File / Dossier # 26-0305) English/anglais*

Staff Member Patrick Gaudet presented the request for a recommendation to Council for the widening of Main Street and South Cove Street intersection. He explained that the project is being led by the Town of Shediac. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, présente la demande pour une recommandation au Conseil pour l'élargissement de l'intersection entre la rue Main et le chemin South Cove. Il explique que le projet est dirigé par la Ville de Shediac.*

Staff Member Patrick Gaudet demonstrated the existing situation using aerial view, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the proposed road widening is intended to improve sightlines, turning movements, and pedestrian crossing safety. A portion of the existing sidewalk and a crosswalk pole currently encroach onto the PID in question. The proposed acquisition is intended to ensure that this infrastructure is located within the public street right-of-way. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de lotissement provisoire. Il examine les principes et règlements applicables. Il indique que l'élargissement proposé de la rue vise à améliorer les lignes de visibilité, les mouvements de virage et la sécurité des traverses piétonnières. Une portion du trottoir existant ainsi qu'un poteau de signalisation pour passage piéton empiètent actuellement sur le NID visé. L'acquisition proposée vise à assurer que cette infrastructure soit située à l'intérieur de l'emprise de la rue publique.*

Staff Member Patrick Gaudet explained that a portion of the PID in question is not vested in the Town as public street until the plans included with this application are formally registered (Type 2 process). The Town will be responsible for any construction related to the upgrading of these streets, and therefore no subdivision agreement is required. / *Patrick Gaudet, membre du personnel, explique qu'une portion du NID visé n'est pas dévolue à la Ville à titre de rue publique tant que les plans inclus dans la présente demande ne sont pas officiellement enregistrés (processus de type 2). La Ville sera responsable de tous les travaux liés à l'amélioration de ces rues ; par conséquent, aucune entente de lotissement n'est requise.*

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 any members of the Committee wished to comment on the request. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Committee member Murielle Belliveau asked a question regarding the acquisition of the land and whether it involved an expropriation process. Staff member Patrick Gaudet explained that the acquisition is being completed through a subdivision process, whereby the property owners of Pizza Delight must sign and approve the plan prior to its registration, after which the land will be transferred to the Town for use as part of the public street. Staff member Jeff Boudreau added that expropriation remains an option as a separate process; however, in this case, the Town has negotiated a purchase agreement with the property owner. / *Murielle Belliveau, membre du comité, pose une question concernant l'acquisition du terrain et demande si celle-ci implique un processus d'expropriation. Patrick Gaudet, membre du personnel, explique que l'acquisition est réalisée par l'entremise d'un processus de lotissement, selon lequel les propriétaires du Pizza Delight doivent signer et approuver le plan avant son enregistrement, après quoi le terrain sera transféré à la Ville pour être utilisé dans le cadre de la rue publique. Jeff Boudreau, membre du personnel, ajoute que l'expropriation demeure une option dans le cadre d'un processus distinct ; toutefois, dans ce cas-ci, la Ville a négocié une entente d'achat avec le propriétaire.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Town of Shediac Council to accept the location of

the street as shown on the attached subdivision plan Parc Chedik Limitee Subdivision with file number 26-060 by Hub Surveys dated April 13, 2026. / Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification et d'ajustement recommande au Conseil municipal de la Ville de Shédiac d'accepter l'emplacement de la rue tel qu'indiqué sur le plan de lotissement ci-joint « Parc Chedik Limitée Subdivision », portant le numéro de dossier 26-060, préparé par Hub Surveys et daté du 13 avril 2026.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- d) 697161 NB Inc. (PID/NID 70698840) Town of / Ville de Shédiac – Recommendation to Council for the location of new public streets (Horizon Boulevard and Union Drive) and to extend Bombardier Street / *Recommandation au Conseil pour l'emplacement de nouvelles rues (Horizon Boulevard et Union Drive) et prolonger la rue Bombardier (File / Dossier #26-0304) English/anglais*

Staff Member Jeff Boudreau presented the request for a recommendation to Council for the location of new public streets (Horizon Boulevard and Union Drive). The property is zoned General Commercial, with a strip of Residential (R1) zoning to the rear. It was noted that any development in the rear portion will require a rezoning by Council. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, présente la demande pour une recommandation au Conseil pour l'emplacement des nouvelles rues publiques (boulevard Horizon et promenade Union). La propriété est située dans la zone commerce générale, avec une bande de zonage résidentiel (R1) à l'arrière. Il est indiqué que tout aménagement de la partie arrière nécessitera un rezonage par le Conseil.*

Staff Member Jeff Boudreau demonstrated existing conditions using aerial view, and the tentative subdivision plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposal involves the development of several new public streets located off Ohio Road in Shédiac. The area was cleared in the previous year and is located across from a school currently under construction. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de lotissement provisoire. Il explique que la proposition comprend l'aménagement de plusieurs nouvelles rues publiques situées à partir du chemin Ohio à Shédiac. Le secteur a été déboisé l'année précédente et est situé en face d'une école actuellement en construction.*

Staff Member Jeff Boudreau noted that the north side of Union Drive is currently zoned R1 and will require rezoning prior to development. An extension of Bombardier Street is proposed to be developed as a public road. Due to land ownership constraints, specifically, that both sides of the street are owned by separate parties and that the land beyond the cul-de-sac is owned by another municipality, there is no opportunity to provide a turnaround at the end of the street. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique que le côté nord de la promenade Union est actuellement situé dans la zone R1 et nécessitera un rezonage avant tout aménagement. Un prolongement de la rue Bombardier est proposé comme rue publique. En raison de contraintes liées à la propriété des terrains, notamment du fait que les deux côtés de la rue appartiennent à des parties distinctes et que le terrain au-delà du cul-de-sac appartient à une autre municipalité, il n'est pas possible d'aménager une aire de virage à l'extrémité de la rue.*

Staff Member Jeff Boudreau explained that based on the proposed phasing of development, registration will only occur once the streets on the residential side are developed. The street identified as Horizon on the plan is proposed to be renamed Generation Boulevard as seen in the motion. A roundabout is also being considered along Ohio Road as part of a significant intersection improvement. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique qu'en fonction du phasage proposé du développement, l'enregistrement n'aura lieu qu'une fois les rues du secteur résidentiel aménagées. La rue identifiée comme Horizon sur le plan devrait être renommée boulevard Generation, comme indiqué dans la motion. Un carrefour giratoire est également envisagé le long du chemin Ohio dans le cadre d'une importante amélioration de l'intersection.*

Staff Member Jeff Boudreau explained that the streets will be constructed by the developer, and that a subdivision agreement between the Town and the developer will be required, primarily to address the street corridors. Several buildings are proposed for the site; however, no final plans have been submitted. Additional subdivision phases are anticipated in the future. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, explique que les rues seront construites par le promoteur et qu'une entente de lotissement entre la Ville et le promoteur sera requise, principalement afin de traiter des corridors routiers. Plusieurs bâtiments sont proposés pour le site ; toutefois, aucun plan final n'a encore été soumis. Des phases additionnelles du lotissement sont prévues à l'avenir.*

Staff Member Jeff Boudreau noted that in the case of the lands for public purposes, it was noted that Lot 25-1, identified for future development, is currently exempt from requirements examining lands for public purposes or cash in lieu. However, preliminary discussions have taken place that cash in lieu will be used rather than a designation of lands for public purposes. These matters are subject to further consideration by Council. / *Jeff Boudreau, membre du personnel, indique qu'en ce qui concerne les terrains d'utilité publique, le lot 25-1, identifié pour un aménagement futur, est actuellement exempté des exigences relatives aux terrains d'utilité publique ou au paiement d'une somme d'argent en remplacement. Toutefois, des discussions préliminaires ont eu lieu et il est envisagé d'utiliser une contribution financière en remplacement plutôt qu'une cession de terrains à des fins d'utilité publique. Ces questions demeurent sujettes à un examen plus approfondi par le Conseil.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. There were no comments. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y a aucun commentaire.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Town of Shediac Council to accept the location of the streets Bombardier extension, Union drive and Generation boulevard as shown on the attached subdivision plan (Ohio road Subdivision by Hub Surveys hereto attached.) / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision et d'ajustement de la planification de recommander au conseil municipal de Shediac d'accepter l'emplacement des rues Bombardier, Union Drive et Generation Boulevard tel qu'il figure sur le plan de lotissement ci-joint (lotissement Ohio Road par Hub Surveys).*

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

The developer shall enter into a subdivision agreement with the Town of Shediac for the development of streets and services. / *Le promoteur conclura un accord de lotissement avec la Ville de Shediac pour l'aménagement des rues et des services.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

- a) Town of/Ville de Shediac – Recommendation under 110 of the Community Planning Act for a Development Charge By-Law / *Recommandation sous l'article 110 de la Loi sur l'urbanisme pour un arrêté concernant la redevance d'aménagement (File/Dossier # 26-0336) French / français*

Staff member Phil Robichaud presented the request for a recommendation under Section 110 of the Community Planning Act regarding a Development Charge By-law. He noted that the City of Moncton was the first municipality in the region to adopt this type of by-law. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande pour une recommandation en vertu de l'article 110 de la Loi sur l'urbanisme concernant un arrêté de redevance d'aménagement. Il indique que la Ville de Moncton est la première municipalité de la région à adopter ce type d'arrêté.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He outlined the timeline for the adoption of the proposal. In 2025, the Town of Shediac retained the consulting firm Watson & Associates to develop a framework and by-law related to development charges. Several sessions were held between March and April 2026, including a public hearing on April 20, 2026. It was noted that the by-law may be adopted as early as May 4, 2026. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il décrit l'échéancier relatif à l'adoption de la proposition. En 2025, la Ville de Shediac a retenu les services de la firme de consultants, Watson & Associates, afin d'élaborer un cadre et un arrêté liés aux redevances d'aménagement. Plusieurs séances ont*

eu lieu entre mars et avril 2026, y compris une audience publique le 20 avril 2026. Il est indiqué que l'arrêté pourrait être adopté dès le 4 mai 2026.

Staff Member Phil Robichaud explained that the objective of this type of bylaw was to find other methods to recuperate money on big capital projects. This is a revenue tool to help municipalities recover costs associated with new development. Typically, developers pay for development. This tool allows for municipalities to fund infrastructure upfront and recover the costs when development occurred. This was made possible after amendment to the Community Planning Act in 2017. The municipality will act as a bank. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'objectif de ce type d'arrêté est de trouver d'autres moyens de récupérer des fonds pour les grands projets d'immobilisations. Il s'agit d'un outil de revenus visant à aider les municipalités à recouvrer les coûts associés aux nouveaux aménagements. Habituellement, les promoteurs assument les coûts liés à l'aménagement. Cet outil permet aux municipalités de financer les infrastructures à l'avance et de recouvrer les coûts lorsque l'aménagement a lieu. Cette possibilité découle d'une modification apportée à la Loi sur l'urbanisme en 2017. La municipalité agira à titre de banque.*

Staff Member Phil Robichaud explained that eligible capital costs include new or expanded facilities for water supply and distribution, sewage collection, disposal, or treatment, stormwater management infrastructure, as well as new or expanded roads, sidewalks, trails, traffic signals, and transit facilities required for or impacted by subdivision or development. The by-law will apply to residential development on a per-unit basis (single and semi-detached dwellings, townhouses, and apartments), and to non-residential development on a per-square-foot basis of gross floor area. The charge will be indexed annually to reflect inflation, based on Statistics Canada's non-residential building construction price index. Development charges will be calculated and collected prior to the issuance of a building permit; however, Council may enter into agreements to allow for earlier or deferred payments. The Town will establish reserve funds for each service category, and funds collected must be used solely for the purpose for which they were intended. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que les coûts d'immobilisations admissibles comprennent les installations nouvelles ou agrandies liées à l'approvisionnement et à la distribution d'eau, à la collecte, à l'évacuation ou au traitement des eaux usées, aux infrastructures de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'aux nouvelles routes ou routes élargies, trottoirs, sentiers, feux de circulation et installations de transport en commun requis ou touchés par un lotissement ou un aménagement. L'arrêté s'appliquera aux aménagements résidentiels selon une base par unité (habitations unifamiliales, jumelées, maisons en rangée et immeubles d'appartements) et aux aménagements non résidentiels selon une base par pied carré de superficie brute de plancher. La redevance sera indexée annuellement afin de refléter l'inflation, selon l'indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels de Statistique Canada. Les redevances d'aménagement seront calculées et perçues avant la délivrance d'un permis de construction ; toutefois, le Conseil pourrait conclure des ententes afin de permettre des paiements anticipés ou différés. La Ville établira des fonds de réserve pour chaque catégorie de service, et les fonds recueillis devront être utilisés uniquement aux fins pour lesquelles ils ont été perçus.*

Staff Member Phil Robichaud explained that the purpose of this type of by-law is to establish additional methods for recovering costs associated with major capital projects. It serves as a revenue tool to help municipalities recover infrastructure costs attributable to new development. Typically, developers fund infrastructure directly; however, this tool allows municipalities to finance infrastructure upfront and recover the costs at the time of development. This approach was enabled through amendments to the Community Planning Act in 2017. The municipality effectively acts as a financing body. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'objectif de ce type d'arrêté est d'établir des méthodes supplémentaires pour le recouvrement des coûts associés aux grands projets d'immobilisations. Il sert d'outil de revenus afin d'aider les municipalités à recouvrer les coûts des infrastructures attribuables aux nouveaux aménagements. Généralement, les promoteurs financent directement les infrastructures ; toutefois, cet outil permet aux municipalités de financer les infrastructures à l'avance et d'en recouvrer les coûts au moment de l'aménagement. Cette approche a été rendue possible grâce aux modifications apportées à la Loi sur l'urbanisme en 2017. La municipalité agit essentiellement comme organisme de financement.*

Staff member Phil Robichaud provided examples of where the by-law could be applied, including the Breau Bridge Road area. He noted that properties in this area would directly benefit from the extension of the road and the installation of a new sanitary sewer, while also contributing to broader area improvements. Summaries of the development charge calculations were also presented. / *Phil Robichaud, membre du personnel, fournit des exemples d'endroits où l'arrêté pourrait être appliqué, notamment dans le secteur du chemin Breau Bridge. Il indique que les propriétés de ce secteur bénéficieraient directement du prolongement du chemin et de l'installation d'un nouvel égout sanitaire, tout en contribuant à des améliorations plus larges du secteur. Des résumés des calculs des redevances d'aménagement ont également été présentés.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande.*

Committee Member Paul Poirier asked questions regarding cost estimates presented (\$7 million and \$1.5 million) for the extension of Breau Bridge Road and if this includes expansion. He also questioned whether similar projects could be incorporated into the development charge framework. Staff Member Phil Robichaud responded that the examples presented included areas such as Bellevue Avenue to Ohio Road. He noted that in the past, municipalities did not have a regulatory framework in place to support this type of cost recovery. The proposed by-law would allow such projects to be included in the future through designated service areas or zones. He noted that development charges would only apply to new developments, with existing taxpayers having contributed indirectly to prior infrastructure. / *Paul Poirier, membre du comité, pose des questions concernant les estimations de coûts présentées (7 millions de dollars et 1,5 million de dollars) pour le prolongement du chemin Breau Bridge et demande si celles-ci incluent un élargissement. Il demande également si des projets semblables pourraient être intégrés au cadre des redevances d'aménagement. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que les exemples présentés comprennent des secteurs comme l'avenue Bellevue et le chemin Ohio. Il indique que, par le passé, les municipalités ne disposaient pas d'un cadre réglementaire permettant de soutenir ce type de recouvrement des coûts. L'arrêté proposé permettrait d'inclure de tels projets à l'avenir au moyen d'aires ou de zones de service désignées. Il précise que les redevances d'aménagement ne s'appliqueraient qu'aux nouveaux aménagements, les contribuables existants ayant déjà contribué indirectement aux infrastructures antérieures.*

Committee Member Murielle Belliveau referred to the provisions in the draft by-law under point 10 requiring Council to submit a cost-benefit analysis. She asked whether feedback was received during the public hearing regarding this matter and whether Council would provide parameters or guidelines, noting that development charges could represent significant costs for developers. She questioned also if anyone had objected. Staff Member Phil Robichaud explained that the by-law is supported by a comprehensive background study prepared by consultants, including economists. He noted that the analysis considered future population growth and economic growth, existing servicing capacity, vacant lands, and financial justifications. He added that the by-law establishes the framework for creating service areas, and that it is the responsibility of municipality to apply the analysis accordingly. / *Murielle Belliveau, membre du comité, fait référence aux dispositions de l'ébauche de l'arrêté, notamment au point 10, qui exigent du Conseil la présentation d'une analyse coûts-avantages. Elle demande si des commentaires ont été reçus pendant l'audience publique à ce sujet et si le Conseil pourrait fournir des paramètres ou des lignes directrices, soulignant que les redevances d'aménagement peuvent représenter des coûts importants pour les promoteurs. Elle demande également si quelqu'un s'est opposé à la proposition. Phil Robichaud, membre du personnel, explique que l'arrêté est appuyé par une étude de fond complète préparée par des consultants, y compris des économistes. Il indique que l'analyse tient compte de la croissance démographique et économique future, de la capacité de desserte existante, des terrains vacants et des justifications financières. Il ajoute que l'arrêté établit le cadre pour la création d'aires de service et qu'il revient à la municipalité d'appliquer l'analyse en conséquence.*

Committee Member Karen Hurley asked whether the by-law would have an ongoing impact on existing residents. Staff Member Phil Robichaud replied that it would not affect existing households directly and would instead reduce the burden on taxpayers by shifting infrastructure costs to new development. He explained that charges would only apply when additional units are created. For instance, if an individual decides to construct an in-law suite or adds a secondary dwelling unit. This would not apply to renovations or rebuilding an existing dwelling. / *Karen Hurley, membre du comité, demande si l'arrêté aurait un impact continu sur les résidents existants. Phil Robichaud, membre du personnel, répond qu'il n'aurait pas d'incidence directe sur les ménages existants et qu'il réduirait plutôt le fardeau des contribuables en transférant les coûts des infrastructures aux nouveaux aménagements. Il explique que les redevances s'appliqueraient uniquement lorsqu'une unité additionnelle est créée, par exemple si une personne décide de construire une suite intergénérationnelle ou d'ajouter une habitation secondaire. Cela ne s'appliquerait pas aux rénovations ni à la reconstruction d'une habitation existante.*

Committee Member Paul Poirier asked what would occur if development charge revenues exceeded the cost of the associated infrastructure. Staff Member Phil Robichaud replied that excess funds could be allocated to other eligible capital infrastructure projects, in accordance with legislative requirements, but noted that it is unlikely that

development charges would fully cover all infrastructure costs. / *Paul Poirier, membre du comité, demande ce qui se produirait si les revenus provenant des redevances d'aménagement dépassaient les coûts des infrastructures connexes. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que les fonds excédentaires pourraient être affectés à d'autres projets d'infrastructures d'immobilisations admissibles, conformément aux exigences législatives, mais indique qu'il est peu probable que les redevances d'aménagement couvrent l'ensemble des coûts des infrastructures.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked whether the Town of Shediac intends to adopt the by-law prior to the next municipal election to be held in May. Staff Member Phil Robichaud confirmed that a public hearing was held on April 20, 2026, and that Council is currently considering the by-law. He noted that, while there were some questions, the general reception was positive. He added that additional public hearings would only be required if substantive changes are made to the by-law. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si la Ville de Shediac prévoit adopter l'arrêté avant la prochaine élection municipale prévue en mai. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme qu'une audience publique a eu lieu le 20 avril 2026 et que le Conseil examine actuellement l'arrêté. Il indique que, bien qu'il y ait eu quelques questions, l'accueil général a été positif. Il ajoute que des audiences publiques supplémentaires ne seraient requises que si des modifications substantielles étaient apportées à l'arrêté.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked whether Council could proceed with adoption before the election. Staff Member Phil Robichaud replied that the timing remains at Council's discretion, but that adoption prior to the election is currently anticipated. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le Conseil pourrait procéder à l'adoption avant l'élection. Phil Robichaud, membre du personnel, répond que l'échéancier demeure à la discrétion du Conseil, mais qu'une adoption avant l'élection est actuellement envisagée.*

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

Adopt Development Charge By-law No. 71 of the Town of Shediac / Adopter l'arrêté no 71 de la Ville de Shediac relatif la redevance d'aménagement

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 May 27, 2026, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 27 mai 2026 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Kim Murphy to adjourn the meeting at 8:28 pm / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, de lever la séance à 20 h 28.*

Robert Rochon – Chair / président