



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

May 27, 2026 at 7:00 pm • 27 mai 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/ président                    |
| Edgar LeBlanc      | Vice-chair/vice-président           |
| Murielle Belliveau | Committee Member/membre du comité   |
| Merrill Fullerton  | Committee Member/ membre du comité  |
| Valmont Goguen     | Committee Member / membre du comité |
| Karen Hurley       | Committee Member/ membre du comité  |
| Kim Murphy         | Committee Member / membre du comité |
| Paul Poirier       | Committee Member / membre du comité |
| Stuart Taylor      | Committee Member / membre du comité |

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

|                  |                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lori Bickford    | Planning Manager - Planner / gestionnaire de la planification - urbaniste |
| Caleb Babin      | Planner / urbaniste                                                       |
| Sophie Daigle    | Development officer / agente d'aménagement                                |
| Alyson Lang      | Recorder/rapporteuse                                                      |
| Yolande Chiasson | Interpreter / interprète                                                  |

**Regrets / Absences :**

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Teri McMackin | Committee Member / membre du comité |
|---------------|-------------------------------------|

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

Yves Daigle

**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 Teri McMackin 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 Teri McMackin, 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 Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt tonight's Agenda as presented. / *Il est proposé par Murielle Belliveau, 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 April 22, 2026 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 avril 2026.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Karen Hurley to adopt the Minutes of the April 22, 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 22 avril 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) Mike Lavoie, 199 chemin Niagara Road (PID/NID 05109798) Village of / Village de Fundy Albert – Variance to increase accessory building height in the Residential Zone from 7.5 meters to 8.72 meters. / *Dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire dans la Zone résidentielle de 7,5 mètres à 8,72 mètres. (File / Dossier # 26-0438) English / anglais*

Staff Member Caleb Babin presented the applicant's request for a variance to increase the maximum permitted height of an accessory building in the Residential Zone from 7.5 metres to 8.72 metres. The subject property is zoned Residential. It was noted that there are surrounding agricultural uses and structures. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire dans la zone résidentielle de 7,5 mètres à 8,72 mètres. La propriété en question est située dans la zone résidentielle. Il est indiqué qu'il y a des usages et des structures agricoles à proximité.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (May 5, 2026), the subdivision plan, and site plan. He reviewed existing policies and regulations. He explained that the proposed accessory structure is similar in size and character to those on nearby properties. It would remain shorter than the 11-metre height permitted for residential uses. In addition, it would be visibly smaller and shorter than the agricultural structures it faces. The proposed structure would meet all setback, size, and lot coverage requirements, thereby avoiding an over-densification of accessory structures. While the accessory structure would be more visible from the road than the dwelling at a 90-degree angle, this was considered acceptable given that the dwelling is nearly invisible from the road. / *Caleb Babin, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site (5 mai 2026), du plan de lotissement et du plan de localisation. Il passe en revue les principes et règlements applicables. Il explique que la structure accessoire proposée est de taille et de caractère semblables à celles des propriétés avoisinantes. Elle demeurera moins haute que la hauteur de 11 mètres permise pour les usages résidentiels. En outre, le bâtiment accessoire sera visiblement plus petit et moins haut que les structures agricoles auxquelles il fait face. La structure proposée respectera toutes les exigences relatives aux marges de retrait, à la taille et au coefficient d'occupation du lot, évitant ainsi une densification excessive des structures accessoires. Bien que la structure accessoire soit plus visible depuis le chemin que l'habitation, selon un angle de 90 degrés, cela est jugé acceptable étant donné que l'habitation est presque invisible depuis le chemin.*

Staff discussed the request internally. The Village of Fundy Albert indicated that the proposal would not impact municipal infrastructure or services. / *Le personnel a discuté de la demande en interne. Le Village de Fundy Albert a indiqué que la proposition ne visera pas les infrastructures municipales ni les services.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on May 13, 2026. No calls or letters were received. *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 13 mai 2026. Aucun appel ni courriel n'a été reçu.*

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

Chair 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.*

Committee Member Paul Poirier wished to know what the 11-metre height limit entailed. Staff Member Caleb Babin explained that every home built within the Residential Zone is capped at 11 metres in height. However, accessory buildings such as garages or sheds are capped at 7.5 metres to ensure that accessory buildings are not taller than the main use on the property. / *Paul Poirier, membre du comité, souhaite savoir ce que comprend la limite de hauteur de 11 mètres. Caleb Babin, membre du personnel, explique que toute maison construite dans la zone résidentielle est assujettie à une hauteur maximale de 11 mètres. Toutefois, les bâtiments accessoires, comme les garages ou les remises, sont assujettis à une hauteur maximale de 7,5 mètres afin de s'assurer que les bâtiments accessoires ne sont pas plus hauts que l'usage principal sur la propriété.*

Committee Member Paul Poirier asked whether the garage would have been permitted at 11 metres if it had been attached to the house. Staff Member Caleb Babin stated that it technically would have been permitted. / *Paul Poirier, membre du comité, demande si le garage aurait été permis à une hauteur de 11 mètres s'il avait été attaché à la maison. Caleb Babin, membre du personnel, indique que, techniquement, cela aurait été permis.*

Committee Member Merrill Fullerton questioned whether height restrictions of this nature are typical in residential zones within most communities. Staff Member Caleb Babin noted that this requirement is enforced throughout the Westmorland-Albert Rural Plan area, which includes many communities and subdivisions zoned Residential. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande si les restrictions de hauteur de cette nature sont typiques dans les zones résidentielles de la majorité des communautés. Caleb Babin, membre du personnel, indique que cette exigence est appliquée dans l'ensemble du secteur visé par le Plan rural de Westmorland-Albert, qui comprend de nombreuses communautés et de nombreux lotissements situés dans la zone résidentielle.*

Committee Member Murielle Belliveau questioned why the motion stated that the variance was considered desirable for the development of the property. Staff Member Caleb Babin explained that there are three primary tests used when determining whether a variance should be recommended, one of which is whether the variance is desirable for the development of the property. In this case, the proposed accessory building would not overcrowd the property, is smaller than the main dwelling, and is set back sufficiently so as not to create an impact from the street. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande pourquoi la motion indique que la dérogation est jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété. Caleb Babin, membre du personnel, explique qu'il existe trois critères principaux utilisés pour déterminer si une dérogation devrait être recommandée, dont celui de savoir si la dérogation est souhaitable pour l'aménagement de la propriété. Dans le présent cas, le bâtiment accessoire proposé ne surchargerait pas la propriété, serait plus petit que l'habitation principale et serait suffisamment en retrait pour ne pas avoir d'incidence depuis la rue.*

Staff Member Lori Bickford added that, when preparing staff recommendations, it is important for staff to provide the rationale explaining how they arrived at their conclusion. She noted that it is important to clearly restate that the variance meets all required criteria. / *Lori Bickford, membre du personnel, ajoute que, lors de la préparation des recommandations du personnel, il est important que le personnel fournisse les motifs expliquant comment il en est*

arrivé à sa conclusion. Elle indique qu'il est important de rappeler clairement que la dérogation répond à tous les critères exigés.

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Merrill Fullerton that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the request to increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 8.72m as the variance is considered reasonable, desirable for the development of the land and following the general intent of the regulation, as the accessory building remains clearly subordinate to the main use and far from all property lines. / Il est proposé par Paul Poirier, 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 visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 mètres à 8,72 mètres, car la demande est jugée raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et conforme à l'intention générale du règlement, étant donné que le bâtiment accessoire demeure clairement subordonné à l'usage principal et situé à une distance importante de toutes les limites de propriété.**

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

- b) Yves Daigle (PID/NID 00931675) Village of/de Memramcook – Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 48.07 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot de 54 mètres à 48,07 mètres. (File/Dossier #26-0515) French / français*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 48.07 meters. The zoning of the property is Rural Residential, Resource Development, and Sea Level Rise. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise d'un lot de 54 mètres à 48,07 mètres. Le zonage de la propriété est rural résidentiel, développement des ressources et élévation du niveau de la mer.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (July 2025), and the tentative subdivision plan. She reviewed existing policies and regulations. She explained that the proposed reduction is nearly 6 metres for the first 25 meters of depth and then the lot widens toward the rear, where it exceeds the minimum required dimensions. The request would allow for the creation of a lot capable of accommodating a development, septic system, well, and access driveway. It was noted that the lot would maintain the rural, low-density character of the area and would not negatively impact the functioning of the property. It was also noted that the surveyor confirmed that the sight distances are adequate. / *Sophie Daigle, membre du personnel, démontre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site (juillet 2025) et du plan de lotissement provisoire. Elle passe en revue les principes et règlements existants. Elle explique que la réduction proposée est d'environ 6 mètres pour les 25 premiers mètres de profondeur, puis que le lot s'élargit vers l'arrière, où il dépasse les dimensions minimales requises. La demande permettrait de créer un lot pouvant accueillir un aménagement, une installation septique, un puits et une voie d'accès. Il est indiqué que le lot conserverait le caractère rural et de faible densité du secteur et qu'il n'aurait aucune incidence négative sur le fonctionnement de la propriété. Il est également indiqué que l'arpenteur a confirmé que les distances de visibilité sont adéquates.*

Staff discussed the request internally. The Village of Memramcook was consulted, and they had no concerns or comments. / *Le personnel a discuté les commentaires en interne. Le Village de Memramcook a été consulté. Il n'y a aucune préoccupation ni commentaire.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on May 13, 2026. No emails or calls were received. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 13 mai 2026. Aucun courriel ni appel n'a été reçu.*

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 the applicant was present and wished to comment on the request. 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 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 Paul Poirier noted that, when variances to reduce lot width are presented, there is often a condition requiring a no-build zone. He questioned whether staff had considered such a condition when preparing their recommendation. Staff Member Sophie Daigle explained that staff did consider this option, given the flag lot configuration of the property. However, since the width is close to the required 54 metres and widens toward the rear of the property, a no-build zone was deemed unnecessary. She noted that no-build zones are often used to secure access to the developable portion of a lot. Staff Member Lori Bickford added that the frontage is significantly larger than what is typically seen in requests to reduce lot width, and therefore staff had no concerns in this particular case. / *Paul Poirier, membre du comité, indique que, lorsque des dérogations visant à réduire la largeur d'un lot sont présentées, elles sont souvent accompagnées d'une condition exigeant une zone de non-construction. Il demande si le personnel a envisagé une telle condition lors de la préparation de sa recommandation. Sophie Daigle, membre du personnel, explique que le personnel a envisagé cette option, étant donné la configuration en lot en drapeau de la propriété. Toutefois, puisque la largeur est proche des 54 mètres requis et que le lot s'élargit vers l'arrière de la propriété, une zone de non-construction a été jugée inutile. Elle indique que les zones de non-construction sont souvent utilisées pour garantir l'accès à la partie aménageable d'un lot. Lori Bickford, membre du personnel, ajoute que la façade est beaucoup plus grande que ce qui est généralement observé dans les demandes visant à réduire la largeur d'un lot, et que le personnel n'a donc aucune préoccupation dans ce cas particulier.*

Committee Member Murielle Belliveau commented that she appreciated the inclusion of the sight distance measurements. She noted that it can sometimes be difficult to understand the conditions of a lot and appreciated having the necessary details to better understand the configuration of the property. / *Murielle Belliveau, membre du comité, indique qu'elle apprécie l'inclusion des mesures de distance de visibilité. Elle mentionne qu'il peut parfois être difficile de comprendre les conditions d'un lot et qu'elle apprécie avoir les renseignements nécessaires pour mieux comprendre la configuration de la propriété.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Merrill Fullerton that the request for a variance by Yves Daigle to reduce the width of a lot from 54 meters to 48.07 meters on the property located at 322 Principale Street, Village of Memramcook, and known as PID 00931675 be APPROVED as the request is reasonable, desirable for the development of the property and meets the intention of the Plan. / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Merrill Fullerton, membre du comité, que la demande de dérogation de Yves Daigle pour réduire la largeur d'un lot de 54 mètres à 48,07 mètres sur la propriété située au 322, rue Principale, Village de Memramcook, et connue comme le NID 00931675 soit APPROUVÉE, car la demande est raisonnable, désirable pour l'aménagement de la propriété et suit l'intention du Plan.***

**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**

None / *Aucune*

## **9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES**

None / *Aucune*

## **10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION**

Next monthly meeting will be held on June 24, 2026, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 24 juin 2026 à 19 h.*

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

It was moved by Committee Member Kim Murphy to adjourn the meeting at 7:35 pm / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, de lever la séance à 19 h 35.*

---

Robert Rochon – Chair / *président*