



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

July 22, 2026 at 7:00 pm • 22 juillet 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
Valmont Goguen	Committee Member / membre du comité
Karen Hurley	Committee Member/ membre du comité
Teri McMackin	Committee Member / membre du comité
Kim Murphy	Committee Member / membre du comité
Paul Poirier	Committee Member / membre du comité
Stuart Taylor	Committee Member / membre du comité

Staff Present/Membres du personnel présents :

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

Regrets/Absences :

Merrill Fullerton	Committee Member/ membre du comité
-------------------	------------------------------------

Public Present / Membres du public présents :

1 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 Merrill Fullerton 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 Merrill Fullerton, 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 Edgar LeBlanc to adopt tonight's Agenda as presented. / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, d'adopter l'ordre du jour ce soir tel que présenté.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the May 27, 2026 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 27 mai 2026.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Stuart Taylor to adopt the Minutes of the May 27, 2026, meeting as presented. / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 27 mai 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) Auberge Ste-Thérèse Inc. (PID/NID 70723713), Cap-Acadie – Terms and conditions application to build a new 16-unit multifamily building, along with two variance applications to : 1) reduce the required setback to 5 metres; and 2) reduce the required number of parking spaces from 20 to 18. / *Demande de modalités et de conditions pour construire un nouveau bâtiment multifamilial de 16 unités, ainsi que deux demandes de dérogation visant à : 1) réduire la marge de retrait à 5 mètres ; 2) réduire le nombre de cases de stationnement requises de 20 à 18. (File/Dossier #26-0850) – French/français*

Staff Member Rahma Belkacem presented the request of the applicant for a terms and conditions application to build a new 16-unit multi-unit dwelling along with two variance requests: to reduce the required setback to 5 meters; and to reduce the required number of parking spaces from 20 to 18. The zoning of the property is Institutional Services. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande de modalités et conditions afin de construire une nouvelle habitation multifamiliale de 16 unités, ainsi que deux demandes de dérogation : pour réduire la marge de retrait requise à 5 mètres ; de réduire le nombre d'espaces de stationnement de 20 à 18. Le zonage de la propriété est services collectifs.*

Staff Member Rahma Belkacem demonstrated the existing situation using aerial view, site photos (July 2026), elevation drawings and the site plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the property is placed at an angle between Robichaud Street and de l'Aréna Street. The area contains a diversity of uses such a residential, institutional, and commercial. A right-of-way is also registered on a portion of the property which will be confirmed by professionals during the undertaking of the project. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site (juillet 2026), des dessins d'élévation et du plan de localisation. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la propriété est située en angle entre la rue Robichaud et la rue de l'Aréna. Le secteur comprend une diversité d'usages, notamment résidentiels, institutionnels et commerciaux. Un droit de passage est également enregistré sur une partie de la propriété ; celui-ci sera confirmé par des professionnels au cours de la réalisation du projet.*

Staff Member Rahma Belkacem explained that the project will contain sixteen units, 10 units of one bedroom, 4 accessible units of one bedroom, one two-bedroom unit, and one three-bedroom unit. These units will be divided between two floors. There will be 18 parking spaces, 2 less than the requirement. This reduction should not compromise the function of the site. The reduction to the setbacks is because of the configuration of the lot. Even with this reduction there is a sufficient distance between neighbouring properties. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, explique que le projet comprendra 16 logements : 10 logements d'une chambre,*

4 logements accessibles d'une chambre, un logement de deux chambres et un logement de trois chambres. Ces logements seront répartis sur deux étages. Le projet prévoit 18 espaces de stationnement, soit deux de moins que le nombre requis. Cette réduction ne devrait pas compromettre le bon fonctionnement du site. La réduction des marges de retrait est attribuable à la configuration du lot. Malgré cette réduction, une distance suffisante sera maintenue entre le projet et les propriétés voisines.

Staff Member Rahma Belkacem explained that the two variances are reasonable and should not create a significant negative impact on the neighbourhood. The project will allow for new dwellings in an area already serviced by municipal infrastructure which coincides with the objectives of the Municipal Plan. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, explique que les deux dérogations sont raisonnables et ne devraient pas avoir d'incidence négative importante sur le quartier. Le projet permettra la création de nouveaux logements dans un secteur déjà desservi par les infrastructures municipales, ce qui correspond avec les objectifs du Plan municipal.*

The request was discussed internally by the development and planning staff of the Southeast Regional Service Commission. The request was also discussed with the Town of Cap-Acadie, the Department of Environment, and the Department of Transportation. The Town of Cap-Acadie requests to specify the connection to the network, the stormwater management and maximise green spaces and tree planting. The Department of Environment and Local Government noted that after analysis, no Environmental Impact Assessment was required. The Department of Transportation and Infrastructure was consulted regarding stormwater management and comments are pending. / *La demande a été examinée à l'interne par le personnel d'aménagement et d'urbanisme de la Commission de services régionaux du Sud-Est. Elle a également été discutée avec la Ville de Cap-Acadie, le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le ministère des Transports et de l'Infrastructure. La Ville de Cap-Acadie demande de préciser le raccordement au réseau, la gestion des eaux pluviales et de maximiser les espaces verts ainsi que la plantation d'arbres. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué qu'après analyse, aucune étude d'impact sur l'environnement n'était requise. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a également été consulté concernant la gestion des eaux pluviales, et ses commentaires sont en attente.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on July 8, 2026. No calls or letters were received. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 8 juillet 2026. Aucun appel ni aucune lettre n'ont été reçus.*

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

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the 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 Edgar LeBlanc asked whether the issue concerning the easement had been resolved. He noted that the easement could place constraints on the proposed development. Staff Member Rahma Belkacem responded that staff had not yet received the final easement plan. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si la question concernant la servitude a été résolue. Il indique que la servitude pourrait imposer des contraintes à l'aménagement proposé. Rahma Belkacem, membre du personnel, répond que le personnel n'a pas encore reçu le plan final de la servitude.*

Committee Member Edgar LeBlanc asked what criteria would trigger a water study by the Department of Environment and Local Government. He questioned whether a study on potable water would be focused solely on the project in question or whether it would take the surrounding area into account. The surrounding area of the project includes residential, commercial, and industrial uses. He also noted that Cap-Acadie does not have a municipal

potable water system and properties rely on individual wells. He expressed concern that a development of such a scale could affect neighbouring properties and whether the Department's review would consider the cumulative demand for water throughout the area. Staff Member Rahma Belkacem stated that the Department of Environment and Local Government indicated that a water study was not required. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande quels critères déclencheraient la réalisation d'une étude sur l'eau par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Il souhaite savoir si une étude sur l'eau potable porterait uniquement sur le projet en question ou si elle tiendrait également compte du secteur environnant. Le secteur entourant le projet comprend des usages résidentiels, commerciaux et industriels. Il indique également que Cap-Acadie ne dispose pas d'un réseau municipal d'eau potable et que les propriétés dépendent de puits individuels. Il se dit préoccupé par le fait qu'un aménagement de cette envergure pourrait avoir une incidence sur les propriétés voisines et se demande si l'examen du Ministère tiendrait compte de la demande cumulative en eau dans l'ensemble du secteur. Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a précisé qu'une étude sur l'eau n'était pas requise.*

Committee Member Edgar LeBlanc reiterated that the proposed development was significant and that the potential effects on potable water should be examined, particularly given the number of nearby residences and industries and the absence of a municipal water service. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, réitère que l'aménagement proposé est d'envergure et que les effets potentiels sur l'eau potable devraient être examinés, particulièrement compte tenu du nombre de résidences et d'industries situées à proximité ainsi que de l'absence d'un service municipal d'eau potable.*

Committee Member Murielle Belliveau asked whether the easement issue was relevant to the Committee's decision. Staff Member Rahma Belkacem responded that the Committee could consider requiring a confirmation or further study before the issuance of a permit. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande si la question de la servitude est pertinente à la décision du Comité. Rahma Belkacem, membre du personnel, répond que le Comité pourrait envisager d'exiger une confirmation ou une étude supplémentaire avant la délivrance d'un permis.*

Staff Member Lori Bickford clarified that an easement protects public infrastructure, and a development must not prevent the owner of a utility from accessing the area to undertake maintenance or repairs. She noted that an easement would generally not prevent development provided that no building was constructed over it. / *Lori Bickford, membre du personnel, précise qu'une servitude protège les infrastructures publiques et qu'un aménagement ne doit pas empêcher le propriétaire d'un service public d'accéder à la zone afin d'y effectuer des travaux d'entretien ou de réparation. Elle indique qu'une servitude n'empêche généralement pas l'aménagement, pourvu qu'aucun bâtiment ne soit construit sur celle-ci.*

Committee Member Murielle Belliveau asked several questions concerning the site plan. She asked whether the proposed development site included part of the arena parking lot, noting that the property shown within the red boundary appeared to overlap with the arena parking area. She asked whether the arena would lose any of its existing parking spaces. Staff Member Rahma Belkacem advised that she did not have that information. / *Murielle Belliveau, membre du comité, pose plusieurs questions concernant le plan d'implantation. Elle demande si le site de l'aménagement proposé comprend une partie du stationnement de l'aréna, soulignant que la propriété délimitée en rouge semble empiéter sur l'aire de stationnement de l'aréna. Elle demande si l'aréna perdrait certains de ses espaces de stationnement existants. Rahma Belkacem, membre du personnel, indique qu'elle ne dispose pas de cette information.*

Committee Member Murielle Belliveau also referred to the planning analysis concerning architectural considerations and compatibility with the existing built environment. She asked whether architectural integration requirements were included in the Cap-Acadie Municipal Plan, noting that similar considerations had previously been discussed in relation to Sackville. Staff Member Rahma Belkacem advised that the applicable considerations related primarily to building height, parking and the streetscape. She confirmed that specific architectural integration requirements were not included in the municipal plan and had not been recommended as a condition of approval. / *Murielle Belliveau, membre du comité, fait également référence à l'analyse d'urbanisme concernant les considérations architecturales et la compatibilité avec le milieu bâti existant. Elle demande si des exigences en matière d'intégration architecturale sont prévues dans le Plan municipal de Cap-Acadie, soulignant que des considérations similaires avaient déjà été abordées relativement à Sackville. Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que les considérations applicables portent principalement sur la hauteur du bâtiment, le stationnement et le paysage de rue. Elle confirme que des exigences précises en matière d'intégration architecturale ne sont pas prévues dans le Plan municipal et n'ont pas été recommandées comme condition d'approbation.*

Committee Member Teri McMackin asked whether the four proposed accessible units were required under the Municipal Plan or had been voluntarily included by the developer. Staff Member Rahma Belkacem noted that the accessible units had been proposed by the applicant and were not required under the Municipal Plan. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si les quatre logements accessibles proposés sont exigés en vertu du Plan municipal ou s'ils ont été inclus volontairement par le promoteur. Rahma Belkacem, membre du personnel, précise que les logements accessibles ont été proposés par le requérant et ne sont pas exigés en vertu du Plan municipal.*

Staff Member Lori Bickford requested further clarification regarding the easement and asked that the relevant slide be displayed again. Upon reviewing the plan, she stated that the area appeared to be a right-of-way or right of passage rather than a municipal service easement. She asked whether there was a separate registered easement in addition to the right-of-way. Staff Member Rahma Belkacem clarified that it appeared to be a right-of-way and not a municipal service easement. / *Lori Bickford, membre du personnel, demande des précisions supplémentaires concernant la servitude et demande que la diapositive pertinente soit affichée de nouveau. Après avoir examiné le plan, elle indique que la zone semble plutôt correspondre à une emprise ou à un droit de passage qu'à une servitude de services municipaux. Elle demande s'il existe une servitude enregistrée distincte en plus du droit de passage. Rahma Belkacem, membre du personnel, précise qu'il semble s'agir d'un droit de passage et non d'une servitude de services municipaux.*

Chair Robert Rochon questioned whether the right-of-way was for the arena. Staff Member Rahma Belkacem noted that the plan did not indicate the nature of the right-of-way. / *Le président Robert Rochon demande si le droit de passage est destiné à l'aréna. Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que le plan ne précise pas la nature du droit de passage.*

Committee Member Edgar LeBlanc reiterated that the absence of a municipal potable water service was an important consideration in Cap-Acadie. He emphasized that the development represented a substantial increase in density and that water supply issues should not be considered solely on an individual property basis. Staff Member Lori Bickford cautioned against placing the Committee in the position of acting as a technical expert where the responsible provincial department had already reviewed the matter and concluded that a study was unnecessary. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, réitère que l'absence d'un service municipal d'eau potable constitue un facteur important à Cap-Acadie. Il souligne que l'aménagement représente une augmentation importante de la densité et que les enjeux liés à l'approvisionnement en eau ne devraient pas être examinés uniquement à l'échelle d'une propriété individuelle. Lori Bickford, membre du personnel, met en garde contre le fait de placer le Comité dans une position où il agirait à titre d'expert technique alors que le ministère provincial responsable a déjà examiné la question et conclu qu'une étude n'était pas nécessaire.*

Committee Member Edgar LeBlanc stated that the Committee did not know whether the Department's assessment had considered only the proposed development or the cumulative effects of surrounding development and water demand. Staff Member Lori Bickford explained that, although she could not speak to the Department's precise methodology, the Department's review would generally consider known water-related conditions in the surrounding area. She noted that the Department's analysis would depend on the information and data available, including whether existing water problems had been reported. She reiterated that the assessment of potable water impacts fell within the Department's area of expertise. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que le Comité ne sait pas si l'évaluation du Ministère a porté uniquement sur l'aménagement proposé ou si elle a également tenu compte des effets cumulatifs de l'aménagement environnant et de la demande en eau. Lori Bickford, membre du personnel, explique que, bien qu'elle ne puisse se prononcer sur la méthodologie précise du Ministère, l'examen de celui-ci tiendrait généralement compte des conditions connues liées à l'eau dans le secteur environnant. Elle indique que l'analyse du Ministère dépendrait des renseignements et des données disponibles, notamment de l'existence de problèmes d'eau déjà signalés. Elle réitère que l'évaluation des incidences sur l'eau potable relève du domaine d'expertise du Ministère.*

MOTION 1

It was moved by Committee Member Murielle Belliveau and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use request submitted by Auberge Ste-Thérèse Inc. for a 16-unit multi-unit dwelling located at 16 Robichaud Street (PID 70723713), subject to the following conditions : / *Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande d'usage*

conditionnel déposée par l'Auberge Ste-Thérèse Inc. pour une habitation multifamiliale de 16 logements située au 16, rue Robichaud (NID 70723713), sous réserve des conditions suivantes :

- That the site access, connections to municipal services, and stormwater management be completed to the municipality's satisfaction, and that any required water management study be undertaken prior to the issuance of a building permit; / *Que l'accès au site, les raccordements aux services et la gestion des eaux pluviales soient réalisés à la satisfaction de la municipalité, et que toute étude requise concernant la gestion des eaux soit effectuée avant la délivrance du permis de construction ;*
- That the development be generally consistent with the site plan, architectural elevations, and drawings submitted in support of the application, including any minor revisions required during the permitting process; / *Que l'aménagement soit conforme de façon générale au plan d'implantation, aux élévations architecturales et aux dessins soumis à l'appui de la demande, incluant toute révision mineure requise dans le cadre du processus de permis ;*
- That, if a water quantity study is required by the DELG, the study be completed, reviewed, and approved prior to the issuance of a development permit; and / *Que si une étude sur la quantité d'eau est requise du MEGL, que cette étude soit effectuée, et qu'elle reçoive une revue et une approbation avant qu'un permis d'aménagement soit délivré ;*
- That access for fire services and all matters related to emergency response be reviewed and approved by the Fire Chief prior to the issuance of any building or development permit. / *Que les accès pour les services d'incendie et les considérations liées à l'intervention d'urgence soient examinés et approuvés par le chef des pompiers avant l'émission de tout permis de construction ou d'aménagement.*

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

Yea / Pour - 8

Valmont Goguen, Robert Rochon (chair/président), Kim Murphy
Stuart Taylor, Teri McMackin, Paul Poirier,
Murielle Belliveau, Karen Hurley

Nay/Contre - 1

Edgar LeBlanc

MOTION 2

It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request submitted by Auberge Ste-Thérèse Inc. for a 16-unit multi-unit dwelling located at 16 Robichaud Street (PID 70723713), to reduce the flankage yard setback from 7.5 meters to 5, meters for the following reasons : / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande de dérogation déposée par l'Auberge Ste-Thérèse Inc. pour une habitation multifamiliale de 16 logements située au 16, rue Robichaud (NID 70723713), visant à réduire la marge de retrait de flanc de 7,5 mètres à 5 mètres, pour les raisons suivantes :*

- That the irregular configuration of the property and its location as a corner lot limit the available options for positioning the building; / *La configuration irrégulière du terrain et sa situation sur un lot d'angle limitent les possibilités d'implantation du bâtiment ;*
- That the requested reduction allows for a functional placement of the building while meeting all other applicable requirements; / *La réduction demandée permet une implantation fonctionnelle tout en respectant les autres exigences applicables ;*
- That an adequate separation from adjacent properties will be maintained; and / *Une séparation adéquate est maintenue avec les propriétés adjacentes ;*

- That the variance is compatible with the character of the area and is not expected to have a significant negative impact on neighbouring properties or the public interest. / *La dérogation est compatible avec le caractère du secteur et ne devrait pas entraîner d'impact négatif important sur les propriétés voisines ni sur l'intérêt public.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

MOTION 3

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 variance request submitted by Auberge Ste-Thérèse Inc. for a 16-unit multi-unit dwelling located at 16 Robichaud Street (PID 70723713), to reduce the minimum number of parking spaces from 20 to 18, for the following reasons: / *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 approuve la demande de dérogation déposée par l'Auberge Ste-Thérèse Inc. pour une habitation multifamiliale de 16 logements située au 16, rue Robichaud (NID 70723713), visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 20 à 18, pour les raisons suivantes :*

- That the requested reduction is limited to two parking spaces; / *La réduction demandée est limitée à deux cases de stationnement ;*
- That the project is intended to provide affordable housing consisting primarily of one-bedroom units, which is likely to generate a lower demand for parking; / *Le projet est destiné à offrir des logements abordables composés majoritairement d'unités d'une chambre, ce qui est susceptible de générer une demande en stationnement moins élevée ;*
- That the proposed reduction will decrease the amount of impermeable surface and allow for the development of additional green space; / *La réduction proposée permet de diminuer les surfaces imperméables et de favoriser l'aménagement d'espaces verts ;*
- That the variance is not expected to compromise the functionality of the site or have a significant negative impact on adjacent properties. / *La dérogation ne devrait pas compromettre le bon fonctionnement du site ni entraîner d'impact négatif important sur les propriétés avoisinantes.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Jeremy McCabe (PID/NID 70205844) 288 rue Principale Street, Village of/de Memramcook – Variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 meters to 20.117 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot reliquat de 54 mètres à 20,117 mètres. (File/Dossier # 26-0911) French/français*

Staff Member Sophie Daigle presented the request of the applicant for a variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 meters to 20.117 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 minimum requise d'un lot reliquat de 54 mètres à 20,117 mètres. Le zonage de la propriété est résidentiel rural, 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 the applicable policies and regulations. She explained that the requested reduction exceeds 50% and that the rear portion of the lot exceeds the minimum lot dimensions. It was noted that a width of 20 metres would be sufficient to provide access. The variance would result in a lot that more closely conforms to the applicable requirements. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site (juillet 2025) et du plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la réduction demandée dépasse 50 % et que la partie arrière du lot excède les dimensions minimales requises. Il est indiqué qu'une largeur de 20 mètres serait suffisante pour assurer l'accès. La dérogation permettrait de créer un lot davantage conforme aux exigences applicables.*

Staff Member Sophie Daigle further noted that the existing situation has been in place since 1995. The proposed variance would maintain the rural, low-density character of the area, support new residential development and have no negative impact on the use or function of the property. She noted also that a surveyor confirmed that the sight distance is acceptable only for a residential private access and not a public access. / *Sophie Daigle, membre du personnel, précise également que la situation actuelle existe depuis 1995. La dérogation proposée permettrait de maintenir le caractère rural et de faible densité du secteur, de favoriser un nouvel aménagement résidentiel et n'aurait aucune incidence négative sur l'utilisation ou la fonction de la propriété. Elle indique également qu'un arpenteur a confirmé que la distance de visibilité est acceptable uniquement pour un accès privé résidentiel, et non pour un accès public.*

Staff discussed the request internally. The Village of Memramcook was also consulted and there were no concerns nor objections. / *Le personnel a examiné la demande à l'interne. Le Village de Memramcook a également été consulté et n'a soulevé aucune préoccupation ni objection.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on July 8, 2026. One call requesting information was received, and there were no objections. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 8 juillet 2026. Un appel pour plus d'information a été reçu. Il n'y avait aucune objection.*

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 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 asked to review the map showing the wetlands. She noted that the property appeared to have two access points located near the edges of the wetland areas. Staff Member Sophie Daigle explained that the mapped areas represented low-lying areas and the Sea Level Rise Zone near the river. She clarified that these were not regulated wetlands. If a dwelling were to be constructed in that area, it would be required to meet the applicable elevation requirements. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande d'examiner la carte montrant les terres humides. Elle indique que la propriété semble comporter deux points d'accès situés près des limites des zones humides. Sophie Daigle, membre du personnel, explique que les secteurs cartographiés représentent des zones de faible altitude ainsi que la zone d'élévation du niveau de la mer située près de la rivière. Elle précise qu'il ne s'agit pas de terres humides réglementées. Si une habitation devait être construite dans ce secteur, elle devrait respecter les exigences applicables en matière d'élévation.*

Committee Member Murielle Belliveau asked whether any similar consideration or requirement would apply to the construction of a driveway. Staff Member Sophie Daigle advised that there would be no considerations or requirements applicable to the construction of a driveway within the Sea Level Rise zone. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande si des considérations ou des exigences similaires s'appliqueraient à la construction d'une entrée. Sophie Daigle, membre du personnel, indique qu'aucune considération ni exigence particulière ne s'appliquerait à la construction d'une entrée dans la zone d'élévation du niveau de la mer.*

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the request for a variance by Jeremy McCabe to reduce the width of a remnant lot from 54 meters to 20.117 meters on the property located at 288 Principale Street, Village of Memramcook, and known as PID 70205844 be APPROVED as the request is reasonable, desirable for the development of the property, and meets the intention of the Plan, with the following condition: /Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par

Murielle Belliveau, membre du comité, que la demande pour une dérogation de Jeremy McCabe pour réduire la largeur d'un lot reliquat de 54 mètres à 20,117 mètres sur la propriété située au 288, rue Principale, Village de Memramcook, et connue comme NID 70205844 soit APPROUVÉE, car la demande est raisonnable, désirable pour l'aménagement de la propriété et suit l'intention du Plan, sous réserve de la condition suivante :

- That the portion of the lot having less than 54 meters of width be identified as a "no-build zone" on the subdivision plan. / **Que la portion du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifié comme une « zone de non -construction » sur le plan de lotissement.**

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

a) Appeal decision / Décision d'appel

Staff Member Lori Bickford briefly presented the appeal decision and relevant points to the Committee. This decision arose from a matter involving the City of Moncton. The decision clearly distinguished between a building permit and a development permit. She noted that a building permit itself is not appealable under the Community Planning Act, as building permits are now governed by the Building Code Administration Act. Matters relating to zoning requirements, including setbacks, may instead be addressed through the applicable development permit. She emphasized that any appeal must therefore identify and challenge the proper decision-making document. / *Lori Bickford, membre du personnel, présente brièvement au Comité la décision rendue en appel ainsi que les éléments pertinents. Cette décision découle d'une affaire concernant la Ville de Moncton. Elle établit clairement une distinction entre un permis de construction et un permis d'aménagement. Lori Bickford indique qu'un permis de construction ne peut, en soi, faire l'objet d'un appel en vertu de la Loi sur l'urbanisme, puisque les permis de construction sont désormais régis par la Loi sur l'administration du Code du bâtiment. Les questions liées aux exigences de zonage, notamment les marges de retrait, peuvent plutôt être traitées dans le cadre du permis d'aménagement applicable. Elle souligne donc que tout appel doit viser et contester le document décisionnel approprié.*

Staff Member Lori Bickford also noted that the decision confirmed that the location of a property line or setback must be established by a qualified land surveyor. She explained that the Committee and staff occasionally receive complaints alleging that a building or structure is not located where it should be on a property. Personal measurements, visual observations or measurements taken with a tape measure are not sufficient evidence to establish a property boundary. A professional survey is required. / *Lori Bickford indique également que la décision confirme que l'emplacement d'une limite de propriété ou d'une marge de retrait doit être établi par un arpenteur-géomètre qualifié. Elle explique que le Comité et le personnel reçoivent parfois des plaintes selon lesquelles un bâtiment ou une construction ne serait pas situé à l'endroit approprié sur une propriété. Des mesures prises personnellement, des observations visuelles ou des mesures effectuées à l'aide d'un ruban à mesurer ne constituent pas des éléments de preuve suffisants pour établir une limite de propriété. Un arpentage professionnel est requis.*

Committee Member Edgar LeBlanc returned to the earlier discussion concerning Item 6a on the agenda and the criteria applied by the Department of Environment and Local Government when determining whether a potable water study is required. He stated that it would be helpful for the Committee to understand the criteria used by the Department when reviewing similar applications or determining whether further studies are warranted. He compared the issue to traffic studies conducted by the Department of Transportation and Infrastructure. He expressed concern that such reviews may focus primarily on the individual development rather than the cumulative effects of development within the broader area. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, revient à la discussion précédente concernant le point 6a de l'ordre du jour et les critères appliqués par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin de déterminer si une étude sur l'eau potable est requise. Il indique qu'il serait utile que le*

Comité comprenne les critères utilisés par le Ministère lorsqu'il examine des demandes semblables ou détermine si des études supplémentaires sont justifiées. Il compare cette question aux études de circulation réalisées par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Il se dit préoccupé par le fait que de tels examens puissent porter principalement sur un projet individuel plutôt que sur les effets cumulatifs de l'aménagement dans l'ensemble du secteur.

Staff Member Lori Bickford responded that it was not the Committee's role to second-guess the conclusions of technical experts. She noted that she is a professional planner and not a specialist in hydrology. The Department of Environment and Local Government is required to exercise its technical expertise on an application. It is under provincial jurisdiction as to whether a potable study is required. She noted that hydrologists review information such as surrounding well logs, existing land uses and changes in nearby development. Although the full extent of that analysis may not always be described in the comments provided to the Committee, she stated that the specialists take their professional responsibilities seriously and would not conclude that an adequate water supply existed if the available information indicated otherwise. / *Lori Bickford, membre du personnel, répond qu'il n'appartient pas au Comité de remettre en question les conclusions des experts techniques. Elle souligne qu'elle est urbaniste professionnelle et non spécialiste en hydrologie. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux est chargé d'exercer son expertise technique dans l'examen d'une demande. La décision quant à la nécessité d'une étude sur l'eau potable relève de la compétence provinciale. Elle indique que les hydrologues examinent notamment les registres des puits environnants, les usages existants du sol et les changements apportés aux aménagements à proximité. Bien que toute l'étendue de cette analyse ne soit pas toujours décrite dans les commentaires transmis au Comité, elle précise que les spécialistes prennent leurs responsabilités professionnelles au sérieux et ne concluraient pas que l'approvisionnement en eau est adéquat si les renseignements disponibles indiquaient le contraire.*

Committee Member Edgar LeBlanc clarified that he was seeking a better understanding of how such studies are conducted and how the Department arrives at its conclusions. He stated that this information would help the Committee determine whether its decisions were reasonable and supported by an appropriate analytical process. Staff Member Lori Bickford explained that the Committee must act within its jurisdiction and base its decisions on the information provided by the authorities responsible for reviewing the relevant technical matters. She emphasized that the Committee's role is to exercise the powers granted to it under the Community Planning Act. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, précise qu'il cherche à mieux comprendre la façon dont de telles études sont réalisées et la manière dont le Ministère en arrive à ses conclusions. Il indique que ces renseignements aideraient le Comité à déterminer si ses décisions sont raisonnables et appuyées par un processus d'analyse approprié. Lori Bickford, membre du personnel, explique que le Comité doit agir dans les limites de sa compétence et fonder ses décisions sur les renseignements fournis par les autorités responsables de l'examen des questions techniques pertinentes. Elle souligne que le rôle du Comité consiste à exercer les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la Loi sur l'urbanisme.*

Chair Robert Rochon observed that the Department likely applies established thresholds or triggers when determining whether a study is required. He noted that a development of 60 units, for example, could have a substantially different impact than a development of 16 units. He stated that he was prepared to rely on the information provided by staff and the Department of Environment and Local Government. / *Le président Robert Rochon fait remarquer que le Ministère applique probablement des seuils ou des critères établis pour déterminer si une étude est requise. Il souligne qu'un aménagement de 60 logements, par exemple, pourrait avoir une incidence sensiblement différente de celle d'un aménagement de 16 logements. Il indique qu'il est disposé à se fier aux renseignements fournis par le personnel et par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*

Committee Member Valmont Goguen noted that three wells had previously been drilled in Cap-Acadie, behind the church, on property associated with the diocese. He noted that these wells currently provide water to the buildings located in that area. He did not believe that the existing buildings placed a significant demand on the water supply. He also acknowledged that water-related concerns could arise in the future. However, he indicated that Cap-Pelé was preparing to establish a municipal water system and that this infrastructure could be developed within the next several years. / *Valmont Goguen, membre du comité, indique que trois puits ont déjà été forés à Cap-Acadie, derrière l'église, sur une propriété associée au diocèse. Il précise que ces puits alimentent actuellement en eau les bâtiments situés dans ce secteur. Il ne croit pas que les bâtiments existants exercent une demande importante sur l'approvisionnement en eau. Il reconnaît également que des préoccupations liées à l'eau pourraient survenir à l'avenir. Cependant, il indique que Cap-Pelé se prépare à mettre en place un réseau municipal d'eau potable et que cette infrastructure pourrait être aménagée au cours des prochaines années.*

10. NEXT MEETING/PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on August 26, 2026, at 7:00 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 26 août 2026 à 19 h.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Paul Poirier to adjourn the meeting at 8:12 pm / *Il est proposé par Paul Poirier membre du comité, de lever la séance à 20 h 12.*

Robert Rochon – Chair/président