



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

August 26, 2026 at 7:00 pm • 26 août 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
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
Oscar Chappe	Planner / urbaniste
Sophie Daigle	Development officer / agente d'aménagement
Sam Gerrand	Planner / urbaniste
Alyson Lang	Recorder/rapporteuse
Ronald Fournier	Interpreter / interprète

Regrets / Absences :

None / Aucune

Public Present / Membres du public présents :

11 people/personnes

1. CALL MEETING TO ORDER / CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE À L'ORDRE

The meeting was called to order at 7:00 pm by chair Robert Rochon. He stated for the record that all Committee Members are present. /La séance est ouverte à 19 h par Robert Rochon (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents.

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

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 Paul Poirier to adopt tonight's Agenda as presented. / *Il est proposé par Murielle Belliveau, membre du comité, et appuyé par Paul Poirier, 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 July 22, 2026 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 juillet 2026.*

It was moved by Committee Member Karen Hurley and seconded by Committee Member Kim Murphy to adopt the Minutes of the July 22, 2026, meeting as presented. / *Il est proposé par Karen Hurley, membre du comité, et appuyé par Kim Murphy, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 22 juillet 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) Douglas Good (PID/NID 00941229) 47285 chemin Homestead Road, Maple Hills – Variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54m to 20m. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot reliquat de 54 m à 20 m. (File/Dossier # 26-1138) English/anglais*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 metres to 20 metres. The property is zoned Rural Area and located in the Infill Overlay Zone. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale d'un lot reliquat de 54 mètres à 20 mètres. La propriété est située dans la zone rurale et terres intercalaires.*

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 variance represents a significant reduction in the required width; however, the parcel widens toward the rear. It was noted that 20 metres is sufficient to provide access. Generally, such a variance would not be desirable; however, in this case, it would separate the house from the remainder of the land. A sight-distance assessment was conducted, and the proposed access was deemed acceptable for private residential use. The access is sufficient to accommodate a septic field and prevent encroachment. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site (juillet 2025) et le plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la dérogation représente une réduction importante de la largeur requise; toutefois, la parcelle s'élargit vers l'arrière. Il est indiqué qu'une largeur de 20 mètres est suffisante pour permettre l'accès. De manière générale, une telle dérogation ne serait pas souhaitable; toutefois, dans le présent cas, elle permettrait de séparer la maison du reste du terrain. Une évaluation de la distance de visibilité a été effectuée, et l'accès proposé a été jugé acceptable pour un usage résidentiel privé. L'accès est suffisamment large pour permettre l'aménagement d'un champ d'épuration et éviter tout empiètement.*

The request was discussed internally among Plan360 staff. Public utility companies were contacted regarding the utility easement associated with the subdivision. / *La demande a été discuté en interne parmi le personnel de Plan360. Les entreprises de services publics ont été consultées au sujet de la servitude de services publics associée au lotissement.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on August 12, 2026. One email was received requesting clarification. There were no objections. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 12 août 2026. Un courriel a été reçu demandant des précisions. Aucune objection n'a été formulée.*

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'avait 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 Merrill Fullerton questioned whether a 20-metre right-of-way was adequate for emergency vehicle access and whether 24 metres was the standard. Staff Member Sophie Daigle explained that 24 metres is the standard for a public street, while 20 metres is sufficient for a private road. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande si un droit de passage de 20 mètres est suffisant pour permettre l'accès aux véhicules d'urgence et si 24 mètres constituent la norme. Sophie Daigle, membre du personnel, explique que 24 mètres constituent la norme pour une rue publique, tandis que 20 mètres sont suffisants pour un chemin privé.*

Committee Member Merrill Fullerton also questioned whether the lot was large enough to accommodate a septic system. Staff Member Sophie Daigle confirmed that the lot area was more than double the minimum area required. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande également si le lot est suffisamment grand pour permettre l'installation d'une installation septique. Sophie Daigle, membre du personnel, confirme que la superficie du lot est plus de deux fois supérieure à la superficie minimale requise.*

It was moved by Committee Member Merrill Fullerton and seconded by Committee Member Teri McMackin that the request for a variance by Douglas Good to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54m to 20m at 47285 Homestead Road, Maple Hills, and known as PID 00941229 be APPROVED because the request is reasonable, desirable for the development of the lot and follows the intent of the Plan, and subject to the following condition: / *Il est proposé par Merrill Fullerton, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Douglas Good visant à réduire la largeur requise du lot reliquat de 54 m à 20 m au 47285, chemin Homestead, Maple Hills et connue sous le NID 00941229 soit APPROUVÉE, car la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et respecte l'intention du Plan, et 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

- b) Justin Carter (PID/NID 00640318) 1518 Route 114, Fundy Albert – Variance to reduce the minimum required width of a lot from 23m to 20.117m. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 23 m à 20,117 m. (File/Dossier # 26-0262) English/anglais*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required lot width from 23 metres to 20.117 metres. The property is zoned Residential. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une dérogation visant à réduire la largeur minimale requise de 23 mètres à 20,117 mètres. La propriété est située dans la zone résidentielle.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using an aerial view, site photos from July 2025, and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the minimum dimensions are intended to regulate lot shape and size. The requested variance constitutes a minor reduction, and the lot otherwise exceeds the minimum dimensional requirements. The unbuilt portion of Laurelwood Drive will be added to the lot once it is purchased from the Department of Transportation and Infrastructure. An access permit was granted by the Department of Transportation and Infrastructure. The request will allow an additional building to be constructed on the lot and will separate the existing house from the remainder of the land. Phase 15 of the White Birch Subdivision is nearby and is separate from the property in question. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site de juillet 2025 et du plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que les dimensions minimales visent à réglementer la forme et la superficie des lots. La dérogation demandée constitue une réduction mineure, et le lot respecte par ailleurs les exigences dimensionnelles minimales. La partie non aménagée de la promenade Laurelwood sera ajoutée au lot une fois qu'elle aura été achetée auprès du ministère des Transports et de l'Infrastructure. Un permis d'accès a été accordé par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. La demande permettra la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le lot et permettra de séparer la maison existante du reste du terrain. La phase 15 du lotissement White Birch est située à proximité et est distincte de la propriété visée.*

Plan360 staff discussed the request internally. The Department of Transportation and Infrastructure was contacted in March regarding access to the proposed lot. An access permit was subsequently issued in July. / *Le personnel de Plan360 a discuté de la demande à l'interne. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a été consulté en mars au sujet de l'accès au lot proposé. Un permis d'accès a par la suite été délivré en juillet.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 metres of the subject property on August 12, 2026. Two phone calls were received requesting further information about the request; no objections were raised. A few emails were received mostly pertaining to drainage, which is mostly at the building permit stage rather than the subdivision stage. Another concern was a tree buffer for the lots that abut to the north of the proposed lot. There are no regulations when it comes to residential development in terms of tree buffers for residential development. Another email was in support of the request to allow for infill housing. / *Un avis public a été envoyé le 12 août 2026 aux propriétaires des terrains voisins situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété visée. Deux appels téléphoniques ont été reçus afin d'obtenir des renseignements supplémentaires au sujet de la demande ; aucune objection n'a été soulevée. Quelques courriels ont également été reçus, principalement au sujet du drainage, une question qui relève surtout de l'étape du permis de construction plutôt que de celle du lotissement. Une autre préoccupation concernait la présence d'une zone tampon boisée pour les lots contigus au nord du lot proposé. Il n'existe toutefois aucune exigence réglementaire relative aux zones tampons boisées dans le cadre d'un aménagement résidentiel. Un autre courriel exprimait son appui à la demande afin de permettre l'aménagement résidentiel intercalaire.*

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, Justin Carter (19 Enterprise Street), stated that he was available to answer any questions from the Committee. He noted that he had been working on the project for a long time and had learned a great deal about the applicable regulations throughout the process. He added that he intended to retain as much of the existing tree buffer as possible to maintain privacy. / *Le président Robert Rochon demande si le requérant est présent et s'il souhaite formuler des commentaires au sujet de la demande. Le requérant, Justin Carter (19, rue Enterprise), indique qu'il est disponible pour répondre aux questions du Comité. Il précise qu'il travaille sur ce projet depuis longtemps et qu'il a beaucoup appris au sujet des règlements applicables tout au long du processus. Il ajoute qu'il compte conserver autant que possible la zone tampon boisée existante afin de préserver la vie privée.*

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

Member of the public, Gerald Garland (29 Woodworth Street), noted that his property is adjacent to the undeveloped lot formerly referred to as Laurelwood Drive. He thanked Staff Member Sophie Daigle for responding so quickly to several questions he had submitted. He asked whether the property could be

subdivided further into even smaller lots behind his property. He noted that he was assured that this was not the intention and that the proposal was currently for a single-unit dwelling. He stated that all other questions had been answered to his satisfaction. / *Gerald Garland (29, rue Woodworth), membre du public, indique que sa propriété est adjacente au lot non aménagé anciennement désigné comme la promenade Laurelwood. Il remercie Sophie Daigle, membre du personnel, d'avoir répondu aussi rapidement aux nombreuses questions qu'il avait soumises. Il demande si la propriété pourrait être subdivisée davantage afin de créer des lots encore plus petits derrière sa propriété. Il indique qu'on lui a assuré que ce n'était pas l'intention et que la proposition vise actuellement une habitation unifamiliale. Il affirme que toutes ses autres questions ont reçu une réponse satisfaisante.*

The applicant, Justin Carter, confirmed that there were no plans for a subdivision and that the property was intended solely for his family home. He added that, given the applicable regulations, further subdivision would not be possible. / *Le requérant, Justin Carter, confirme qu'il n'est pas prévu de lotir davantage la propriété et que celle-ci est destinée uniquement à accueillir la résidence de sa famille. Il ajoute que, compte tenu des règlements applicables, un lotissement supplémentaire ne serait pas possible.*

Member of the public, JJ Poulin (41 Woodworth Street), asked about the required tree buffer, noting a 20% tree retention requirement. He also asked whether the proposed development would connect to the public sewage and whether this had been approved by TransAqua, noting that the system was at capacity. He raised several environmental concerns regarding the area, including issues associated with the phases 14 and 15 of White Birch Subdivision, and asked whether environmental considerations had been reviewed for the subject property. / *JJ Poulin (41, rue Woodworth), membre du public, pose une question au sujet de la zone tampon boisée requise, en faisant référence à une exigence de conservation de 20 % des arbres. Il demande également si l'aménagement proposé sera raccordé au réseau public d'égouts et si ce raccordement a été approuvé par TransAqua, soulignant que le réseau a atteint sa capacité maximale. Il soulève plusieurs préoccupations environnementales concernant le secteur, notamment des enjeux liés aux phases 14 et 15 du lotissement White Birch, et demande si les considérations environnementales ont été examinées relativement à la propriété visée.*

Staff Member Sophie Daigle explained that the Department of Environment had not been consulted because there were no mapped watercourses or wetlands on the property. She noted that, for subdivisions involving 10 or more lots, consultation with the Department of Environment would be required with respect to matters such as water availability. As the current application involved only one lot, this requirement did not apply. She added that restrictive covenants relating to tree buffers are private agreements and could not be verified by staff. She also noted that connection to the public sewerage system would be ideal and that Mr. Carter had been in discussions with the people responsible for White Birch Subdivision's sewage system regarding a possible connection. She noted that the property also had sufficient area to accommodate a private septic system if necessary. The servicing arrangement would need to be verified at the building permit stage, and any private septic system would require approval from the Department of Health and Public Safety. / *Sophie Daigle, membre du personnel, explique que le ministère de l'Environnement n'a pas été consulté puisqu'aucun cours d'eau ni aucune terre humide ne sont cartographiés sur la propriété. Elle indique que, dans le cas de lotissements comportant 10 lots ou plus, une consultation auprès du ministère de l'Environnement serait requise relativement à des questions comme la disponibilité de l'eau. Comme la demande actuelle ne concerne qu'un seul lot, cette exigence ne s'applique pas. Elle ajoute que les clauses restrictives relatives aux zones tampons boisées sont des ententes privées et que le personnel n'est pas en mesure de les vérifier. Elle précise également qu'un raccordement au réseau public d'égouts serait idéal et que M. Carter a discuté avec les responsables du réseau d'égouts du lotissement White Birch au sujet d'un raccordement éventuel. Elle indique que la propriété dispose également d'une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un système septique privé, au besoin. Les modalités de desserte devront être vérifiées à l'étape du permis de construction, et tout système septique privé devra être approuvé par le ministère de la Santé et de la Sécurité publique.*

Member of the public, Maryse Furlotte (1518 Route 114), stated that she owns the subject property and that she had originally considered to subdivide the land into multiple properties. She noted that, after considering the surrounding neighbourhood, she felt that one residential dwelling would be appropriate. She expressed support for the proposal and noted that there will be a tree buffer conserved for privacy. / *Maryse Furlotte (1518, route 114), membre du public, indique qu'elle est propriétaire de la propriété visée et qu'elle avait initialement envisagé de subdiviser le terrain en plusieurs propriétés. Elle précise qu'après avoir pris en considération le quartier environnant, elle a jugé qu'une seule habitation résidentielle serait appropriée. Elle*

exprime son appui à la proposition et indique qu'une zone tampon boisée sera conservée afin de préserver la vie privée.

Member of the public, Adam Smith (42 Woodworth Street), asked whether a property of this size would require a secondary access for emergency or fire purposes. The applicant, Justin Carter stated that there may eventually be another access point from Justin Drive, potentially to bring electrical service to the proposed house. He indicated that he intended to minimize the impact of any driveway and that some details remained to be determined. He also noted the possibility of emergency access through Brendan and Maryse's property. / Adam Smith (42, rue Woodworth), membre du public, demande si une propriété de cette superficie nécessiterait un deuxième accès à des fins d'urgence ou de lutte contre les incendies. Le requérant, Justin Carter, répond qu'un autre point d'accès pourrait éventuellement être aménagé à partir de la promenade Justin, possiblement afin d'acheminer le service d'électricité jusqu'à la maison proposée. Il indique qu'il souhaite réduire au minimum les répercussions de toute entrée de cour et que certains détails restent à déterminer. Il mentionne également la possibilité d'un accès d'urgence par la propriété de Brendan et Maryse.

Staff Member Lori Bickford clarified that there was no requirement for a secondary access for a single-unit dwelling, regardless of the size of the property. / Lori Bickford, membre du personnel, clarifie qu'un deuxième accès n'est pas requis pour une habitation unifamiliale, peu importe la superficie de la propriété.

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 Teri McMackin asked about the criteria used to identify wetlands or swampy areas when no watercourse or wetland was mapped on the property. Staff Member Sophie Daigle responded that when reviewing subdivision and building permit applications, staff rely on available mapping tools, including GeoNB. Where no mapped watercourse or wetland is shown, there is typically no reason to consult the Department of Environment. She noted, however, that the absence of mapped features does not necessarily mean that no unmapped features exist. / Teri McMackin, membre du comité, demande quels critères sont utilisés pour repérer les terres humides ou les secteurs marécageux lorsqu'aucun cours d'eau ni aucune terre humide ne sont cartographiés sur la propriété. Sophie Daigle, membre du personnel, répond que, lors de l'examen des demandes de lotissement et de permis de construction, le personnel se fie aux outils cartographiques disponibles, notamment GeoNB. Lorsqu'aucun cours d'eau ni aucune terre humide ne figurent sur les cartes, il n'y a généralement aucune raison de consulter le ministère de l'Environnement. Elle souligne toutefois que l'absence d'éléments cartographiés ne signifie pas nécessairement qu'il n'existe aucun élément non cartographié.

Staff Member Lori Bickford added that staff typically use the GeoNB wetland and watercourse layers. If an unmapped feature is identified, it must be shown on the site plan along with the applicable setback. If development falls within the 30-metre buffer, the application would be referred to the Watercourse and Wetland Alteration Department. / Lori Bickford, membre du personnel, ajoute que le personnel utilise généralement les couches cartographiques de GeoNB relatives aux terres humides et aux cours d'eau. Si un élément non cartographié est repéré, il doit être indiqué sur le plan de localisation, ainsi que la marge de retrait applicable. Si un aménagement est situé à l'intérieur de la zone tampon de 30 mètres, la demande est acheminée au programme de modification des cours d'eau et des terres humides.

Committee Member Murielle Belliveau suggested that future motions identify the applicable plan, such as the Westmorland and Albert Rural Plan, particularly because the motions are published online, and noted that referring only to the Rural Plan was too general. / Murielle Belliveau, membre du comité, suggère que les motions futures précisent le plan applicable, comme le Plan rural de Westmorland-Albert, particulièrement puisque les motions sont publiées en ligne. Elle souligne que le fait de faire référence uniquement au Plan rural est trop général.

Committee Member Merrill Fullerton asked why the Department of Transportation and Infrastructure owned the undeveloped access road. Staff Member Sophie Daigle stated that she was not familiar with the full history of the road but understood that it formed part of the planned road network and, for one reason or another, had never been developed. / Merrill Fullerton, membre du comité, demande pourquoi le chemin d'accès non aménagé appartient au ministère des Transports et de l'Infrastructure. Sophie Daigle, membre du personnel, indique qu'elle ne connaît pas tout l'historique du chemin, mais qu'elle comprend qu'il faisait partie du réseau routier prévu et que, pour une raison ou une autre, il n'a jamais été aménagé.

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Paul Poirier that the request for a variance by Justin Carter to reduce the minimum required width of a lot from 23m to 20.117m at PID 00640318 on Laurelwood Drive, Fundy Albert, be APPROVED because the request is reasonable, desirable for the development of the lot and follows the intent of the Plan, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que la demande de dérogation faite par Justin Carter visant à réduire la largeur minimale d'un lot de 23 mètres à 20,117 mètres sur le NID 00640318, à la promenade Laurelwood, Fundy Albert, soit APPROUVÉE car la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du lot et respecte l'intention du Plan, sous réserve des conditions suivantes :*

- The portion of Laurelwood Drive to be used as an access to Lot 26-1 shall be identified as a Parcel to be added to and form part of Lot 26-1. / *La portion de promenade Laurelwood destinée à servir d'accès au lot 26-1 devra être désignée comme une parcelle devant être rattachée au lot 26-1 et en faire partie intégrante.*

- A "no-build zone" shall be indicated on the portion of the aforementioned parcel having less than 23 meters in width on the final subdivision plan. / *Une zone de « non-construction » devra être indiquée sur la portion de la parcelle susmentionnée dont la largeur est inférieure à 23 mètres sur le plan de lotissement final.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Paul David Leger, 256, rue Beaumont Street (PID/NID 70044888) – Conditional Use Application for a camp, pursuant to Section 10.24(1) of the Memramcook Rural Plan. / *Demande d'usage conditionnel pour un camp, selon l'article 10.24(1) du plan rural de Memramcook. (File/Dossier # 26-1128) English / anglais.*

Staff Member Oscar Chappe presented the applicant's request for a conditional use application for a camp. The property is zoned Rural Residential to the east and Resource Development to the west and is subject to the Sea Level Rise and Infill Overlay. / *Oscar Chappe, membre du personnel, présente la demande du requérant pour une demande d'usage conditionnel pour un camp. La propriété est située dans la zone résidentielle rurale à l'est et dans la zone de développement des ressources à l'ouest, et elle est assujettie à l'élévation du niveau de la mer et aux terres intercalaires.*

Staff Member Oscar Chappe demonstrated the existing situation using an aerial view, site photos from July 2025, and the floor plan. He reviewed the applicable policies and regulations. The proposed seasonal camp would consist of a small rectangular structure measuring 12 feet by 16 feet, for a total area of 192 square feet. It would have a maximum height of 13 feet, measured from grade to the peak of the roof. The interior would consist of a single open space with no bathroom, plumbing, or running water. No private wastewater system is proposed. / *Oscar Chappe, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site de juillet 2025 et du plan d'étage. Il examine les principes et règlements applicables. Le camp saisonnier proposé consisterait en une petite structure rectangulaire mesurant 12 pieds sur 16 pieds, pour une superficie totale de 192 pieds carrés. Il aurait une hauteur maximale de 13 pieds, mesurée à partir du niveau du sol jusqu'au faite du toit. L'intérieur serait constitué d'un seul espace ouvert, sans salle de bain, plomberie ni eau courante. Aucun système privé d'évacuation des eaux usées n'est proposé.*

Staff Member Oscar Chappe noted that the file was discussed internally among Plan360 staff, and no concerns were raised. Staff from the Village of Memramcook were consulted and indicated that they had no concerns regarding drainage. They also noted that the property is not connected to municipal water or sewer services. It was further confirmed that the portion of Beaumont Street serving the property is maintained. / *Oscar Chappe, membre du personnel, indique que le dossier a fait l'objet de discussions internes parmi les membres du personnel de Plan360 et qu'aucune préoccupation n'a été soulevée. Le personnel du Village de Memramcook a été consulté et a indiqué n'avoir aucune préoccupation concernant le drainage. Il a également précisé que la propriété n'est raccordée ni au réseau municipal d'aqueduc ni au réseau d'égouts. Il a en outre été confirmé que la portion de la rue Beaumont desservant la propriété est entretenue.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on August 11, 2026. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 100 mètres de la propriété en question le 11 août 2026.*

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

Chair Robert Rochon asked if 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 Merrill Fullerton asked whether the application was before the Committee because a camp is considered a conditional use. Staff Member Oscar Chappe explained that, under the Zoning By-Law, a camp may be established only with approval from the Planning Review and Adjustment Committee. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande si la demande est soumise au Comité parce qu'un camp est considéré comme un usage conditionnel. Oscar Chappe, membre du personnel, explique qu'en vertu de l'Arrêté de zonage, un camp ne peut être établi qu'avec l'approbation du Comité de révision de la planification.*

Committee Member Merrill Fullerton asked whether the addition of running water in the future would require consultation with the Department of Environment. Staff Member Oscar replied that it likely would. He clarified that the current application was for a camp with no running water, as submitted. If the application were approved, staff would then proceed with the permitting process based on the proposal before the Committee. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande si l'ajout éventuel d'eau courante nécessiterait une consultation auprès du ministère de l'Environnement. Oscar Chappe, membre du personnel, répond que ce serait probablement le cas. Il précise que la demande actuelle vise un camp sans eau courante, conformément à la demande soumise. Si la demande était approuvée, le personnel poursuivrait ensuite le processus de délivrance des permis en fonction de la proposition présentée au Comité.*

Staff Member Lori Bickford noted that septic systems fall under technical inspection services. / *Lori Bickford, membre du personnel, indique que les systèmes septiques relèvent des services d'inspection technique.*

Staff Member Oscar explained that the road is a public road and is maintained. He added that the Zoning By-law allows the municipality to impose terms and conditions, particularly in situations involving roads that are not maintained. / *Oscar Chappe, membre du personnel, explique que le chemin est public et entretenu. Il ajoute que l'Arrêté de zonage permet à la municipalité d'imposer des modalités et des conditions, particulièrement dans les situations où les chemins ne sont pas entretenus.*

Chair Robert Rochon asked whether outhouses were still permitted, given that the proposed camp would have neither running water nor a septic system. Staff Member Lori Bickford explained that, where there is no plumbing within the structure, there is no requirement for a septic system. / *Le président Robert Rochon demande si les toilettes extérieures sont toujours permises, étant donné que le camp proposé ne disposerait ni d'eau courante ni d'un système septique. Lori Bickford, membre du personnel, explique que lorsqu'une structure ne comporte aucune plomberie, aucun système septique n'est requis.*

It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the proposed conditional use for the property located at 256 Beaumont Street, Village of Memramcook, PID 70044888, to permit the establishment of a camp. / Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE l'usage conditionnel proposé pour la propriété située au 256, Rue Beaumont à Memramcook, NID 70044888, afin de permettre un camp sur la propriété.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / Aucun

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

- a) Town of Salisbury / Ville de Salisbury (PID/NID 01089606 and/et 70568167), Town of / Ville de Salisbury — Amendments to the Town of Salisbury Municipal Plan and Zoning By-law to create a new residential zone: Residential Mix, and to rezone PID 01089606 and 70568167 to the Residential Mix Zone/ Modifications au Plan municipal et à l'arrêté de zonage de la Ville de Salisbury visant à créer une nouvelle zone résidentielle : zone résidentielle mixte, et une modification de zonage des NID 01089606 et 70568167 à la zone résidentielle mixte. (File/Dossier # 26-0987) English / anglais.

Staff Member Sam Gerrand presented the request for amendments to the Town of Salisbury Municipal Plan and Zoning By-law to create a new residential zone, Residential Mix, and to rezone PIDs 01089606 and 70568167 to the Residential Mix Zone. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande visant à modifier le Plan municipal et l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury afin de créer une nouvelle zone résidentielle, soit la zone résidentielle mixte, et de rezoner les NID 01089606 et 70568167 à la zone résidentielle mixte.*

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing situation using an aerial view, site photos, and the site plan. He reviewed the applicable policies and regulations. He noted that the site plan includes 16 single-unit dwellings, six two-unit dwellings (duplexes), and 11 multiple-unit dwellings (townhouses), for a total of 80 residential units. The current zoning does not permit multiple-unit dwellings, and only the Town Centre and Residential Neighbourhood Services zones permit this type of use. To accommodate the proposal, a new approach to neighbourhood-scale development was required within the Municipal Plan. A new Residential Mix Zone is proposed, which would permit a wider variety of residential uses while limiting the commercial and other uses permitted in the former village centre. The creation of a new zone would also allow Council to consider future rezoning requests to Residential Mix. / *Sam Gerrand, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site et du plan de localisation. Il examine les principes et règlements applicables. Il indique que le plan de localisation prévoit 16 habitations unifamiliales, six habitations bifamiliales (duplex) et 11 habitations multifamiliales (maisons en rangée), pour un total de 80 logements. Le zonage actuel ne permet pas les habitations multifamiliales, et seules les zones Centre-ville et Services de quartier résidentiel permettent ce type d'usage. Afin de permettre la réalisation de la proposition, une nouvelle approche d'aménagement à l'échelle du quartier devait être intégrée au Plan municipal. Il est proposé de créer une nouvelle zone résidentielle mixte, qui permettrait une plus grande variété d'usages résidentiels tout en limitant les usages commerciaux et autres qui étaient permis dans l'ancien centre du village. La création de cette nouvelle zone permettrait également au Conseil d'examiner de futures demandes de rezonage à la zone résidentielle mixte.*

Staff Member Sam Gerrand explained that the application was reviewed by Plan360 staff, Town of Salisbury municipal staff, and several provincial departments. Environmental Impact Assessment staff noted that the project had already undergone an EIA review and is subject to the conditions of the Certificate of Determination; therefore, no specific comments were provided. Conditions include the submission of an environmental management plan, compliance with species-at-risk and migratory bird regulations, wetland compensation and monitoring, and confirmation that drinking water is tested and meets the New Brunswick Drinking Water Guidelines. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que la demande a été examinée par le personnel de Plan360, le personnel municipal de la Ville de Salisbury et plusieurs ministères provinciaux. Le personnel responsable des études d'impact sur l'environnement a indiqué que le projet avait déjà fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement et qu'il était assujéti aux conditions du certificat de décision; par conséquent, aucun commentaire particulier n'a été formulé. Ces conditions comprennent la présentation d'un plan de gestion environnementale, le respect des exigences relatives aux espèces en péril et aux oiseaux migrateurs, la compensation et la surveillance des terres humides, ainsi que la confirmation que l'eau potable est analysée et qu'elle respecte les Lignes directrices sur la qualité de l'eau potable du Nouveau-Brunswick.*

Healthy Environments requested that private wells be drilled in accordance with applicable construction and setback requirements and indicated that they had no concerns. No comments were received from the Department of Transportation and Infrastructure or the Authorizations Branch. Watercourse and Wetland Alteration staff sought clarification regarding whether the area of disturbed wetlands would remain within the

limits permitted through the EIA process. The Town confirmed that the EIA conditions would be followed during development of the property, including the permitted area of disturbance to existing wetlands. / *La direction des environnements saines a demandé que les puits privés soit creusés conformément aux exigences applicables de construction et de marge de retrait et indique qu'elle n'a aucune préoccupation. Aucun commentaire n'a été reçu du ministère des Transports et de l'Infrastructure ni la direction des autorisations. Le personnel de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide a recherché des éclaircissements sur les environs perturbés des terres humides seront concentrés dans les limites permis dans le cadre du processus EIE. La Ville a confirmé que les conditions EIE seront suivies lors de l'aménagement de la propriété, y compris l'aire de perturbante permis aux terres humides existantes.*

Environmental Science and Climate Change staff noted that sewer lines should remain functional and should not leak into the surrounding environment. They also recommended ensuring that stormwater infrastructure is appropriately sized and functional, and that well water is not at risk from projected future flood elevations. Consideration should also be given to reducing exposure to extreme heat on days exceeding 30°C and 35°C, including through adequate air-conditioning capacity. / *Le personnel des sciences de l'environnement et des changements climatiques indique que les conduites d'égout devraient demeurer fonctionnelles et ne présenter aucune fuite dans le milieu environnant. Il recommande également de veiller à ce que les infrastructures de gestion des eaux pluviales soient de capacité adéquate et demeurent fonctionnelles, et à ce que l'eau des puits ne soit pas exposée à un risque lié aux niveaux d'inondation futurs projetés. Il faudrait également envisager des mesures visant à réduire l'exposition à la chaleur extrême lors des journées où les températures dépassent 30 °C et 35 °C, notamment en prévoyant une capacité de climatisation adéquate.*

The Salisbury Fire Department and Emergency Services supported the establishment of a second access, noting that it would improve emergency response and provide an alternative route during flooding or other emergencies. / *Le Service d'incendie et les services d'urgence de Salisbury appuient l'aménagement d'un deuxième accès, soulignant que celui-ci améliorerait l'intervention en cas d'urgence et offrirait un itinéraire de rechange lors d'inondations ou d'autres situations d'urgence.*

Staff Member Sam Gerrand noted that the proposal would increase traffic volumes; however, volumes are expected to remain within an acceptable range for a local road. The intersections of Twilight Avenue and Sunrise Avenue with Fredericton Road are also expected to continue operating adequately. He noted the potential for higher vehicle speeds on Twilight Avenue and indicated that conditions should be monitored to determine whether traffic-calming measures are required. / *Sam Gerrand, membre du personnel, indique que la proposition entraînerait une augmentation du volume de circulation; toutefois, celui-ci devrait demeurer dans une plage acceptable pour un chemin local. Les intersections des avenues Twilight et Sunrise avec le chemin Fredericton devraient également continuer de fonctionner adéquatement. Il souligne la possibilité de vitesses plus élevées sur l'avenue Twilight et indique que les conditions devraient être surveillées afin de déterminer si des mesures d'apaisement de la circulation sont nécessaires.*

Staff Member Sam Gerrand explained that, according to the hydrological assessment, the groundwater available for the proposed development is likely of sufficient quality and quantity to support the project, provided that certain conditions related to monitoring and well design are met. These include appropriate well spacing, monitoring and treatment for turbidity and certain minerals, and appropriate placement of well pumps. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que, selon l'évaluation hydrologique, les eaux souterraines disponibles pour l'aménagement proposé sont vraisemblablement de qualité et en quantité suffisantes pour permettre la réalisation du projet, à condition que certaines exigences liées à la surveillance et à la conception des puits soient respectées. Celles-ci comprennent un espacement adéquat entre les puits, la surveillance et le traitement de la turbidité et de certains minéraux, ainsi qu'un positionnement approprié des pompes de puits.*

Staff Member Sam Gerrand noted that the project is located within the Urban Growth Boundary, where the Municipal Plan directs new development, and the site is serviced by municipal sewer. Public streets would provide connectivity between existing neighbourhoods and secondary emergency access to the Hilltop Subdivision. The Town has completed preliminary feasibility work related to servicing, drainage, water supply, and an Environmental Impact Assessment. The Municipal Plan supports providing a range of housing options to diversify Salisbury's housing stock. / *Sam Gerrand, membre du personnel, indique que le projet est situé à l'intérieur de la limite de croissance urbaine, où le Plan municipal oriente les nouveaux aménagements, et que le site est desservi par le réseau d'égouts municipal. Les rues publiques permettraient d'assurer une liaison entre*

les quartiers existants et d'offrir un deuxième accès d'urgence au lotissement Hilltop. La Ville a réalisé des travaux préliminaires de faisabilité concernant la desserte, le drainage, l'approvisionnement en eau et une étude d'impact sur l'environnement. Le Plan municipal favorise l'offre d'une gamme d'options de logement afin de diversifier le parc de logements de Salisbury.

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

Chair Robert Rochon asked if 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 Teri McMackin asked whether Residential Mix zoning was common in other municipalities. Staff Member Sam Gerrand replied that similar zoning approaches are common, particularly in larger communities. He referred to his work in Riverview, where low-rise residential zones permit a variety of residential uses that have comparable building forms and heights. He noted that there are several examples locally and throughout the province, although individual communities take different approaches. Ultimately, Council must determine whether this type of zoning is appropriate for its community, and Salisbury is currently considering whether it is suitable for the municipality. / *Teri McMackin, membre du comité, demande si le zonage résidentiel mixte est courant dans d'autres municipalités. Sam Gerrand, membre du personnel, répond que des approches de zonage semblables sont courantes, particulièrement dans les collectivités de plus grande taille. Il fait référence à son travail à Riverview, où les zones résidentielles de faible hauteur permettent une variété d'usages résidentiels présentant des formes bâties et des hauteurs comparables. Il indique qu'il existe plusieurs exemples à l'échelle locale et ailleurs dans la province, bien que les différentes collectivités adoptent des approches distinctes. En fin de compte, le Conseil doit déterminer si ce type de zonage convient à sa collectivité, et Salisbury examine actuellement s'il est approprié pour la municipalité.*

Committee Member Merrill Fullerton asked whether the property would be serviced by public sewer but not public water. Staff Member Sam Gerrand confirmed that the property would be serviced by public sewer. He noted that Salisbury does not have a public water system and that properties rely on private wells. He added that the municipality is also looking more broadly at groundwater matters. / *Merrill Fullerton, membre du comité, demande si la propriété serait desservie par le réseau public d'égouts, mais non par un réseau public d'aqueduc. Sam Gerrand, membre du personnel, confirme que la propriété serait desservie par le réseau public d'égouts. Il indique que Salisbury ne dispose pas d'un réseau public d'aqueduc et que les propriétés sont alimentées par des puits privés. Il ajoute que la municipalité examine également, de façon plus générale, les enjeux liés aux eaux souterraines.*

Committee Member Kim Murphy asked whether traffic flow had been considered as part of the proposed development, noting the potential number of vehicles associated with the development. She asked whether measures such as a traffic circle had been considered to slow traffic. Staff Member Sam Gerrand stated that he did not have much to add regarding the design of the road network. He noted that a traffic study was not required as part of the subdivision application and that staff had not identified traffic as an issue requiring further study. He added that Council could impose conditions provided that the subdivision plan remained in general conformity with the proposal. / *Kim Murphy, membre du comité, demande si la circulation a été prise en considération dans le cadre de l'aménagement proposé, compte tenu du nombre potentiel de véhicules associés au projet. Elle demande si des mesures, comme un carrefour giratoire, ont été envisagées afin de ralentir la circulation. Sam Gerrand, membre du personnel, indique qu'il n'a pas grand-chose à ajouter concernant la conception du réseau routier. Il précise qu'une étude de circulation n'était pas exigée dans le cadre de la demande de lotissement et que le personnel n'a pas relevé la circulation comme un enjeu nécessitant une étude plus approfondie. Il ajoute que le Conseil pourrait imposer des conditions, pourvu que le plan de lotissement demeure généralement conforme à la proposition.*

Austin Henderson, Chief Administrative Officer for the Town of Salisbury, spoke on behalf of the municipality. He stated that the Town had considered traffic concerns and was undertaking a traffic study in conjunction with the proposed subdivision as part of its due diligence, although such a study was not required for the application. He noted that the Town had discussed potential traffic-calming measures with its engineers, including a mini-roundabout. He explained that mini-roundabouts are not common in New Brunswick and can create challenges for snow removal, and that other traffic-calming measures may be more appropriate. He also said that the project was subject to conditions associated with the Environmental Impact Assessment Certificate of Determination. He noted that changes to the development, including road widening or alterations affecting the final residential lot on Sunrise, could have implications for the environmental assessment. He stated that the Town had several traffic-management tools

available and could monitor traffic volumes and speeds as development occurred, responding on a case-by-case basis as needed. / *Austin Henderson, dirigeant principal de l'administration de la Ville de Salisbury, prend la parole au nom de la municipalité. Il indique que la Ville a pris en considération les préoccupations liées à la circulation et qu'elle entreprend une étude de circulation parallèlement au lotissement proposé dans le cadre de son devoir de diligence, même si une telle étude n'était pas exigée pour la demande. Il précise que la Ville a discuté avec ses ingénieurs de mesures possibles d'apaisement de la circulation, notamment l'aménagement d'un mini-carrefour giratoire. Il explique que les mini-carrefours giratoires sont peu courants au Nouveau-Brunswick et qu'ils peuvent poser des difficultés pour le déneigement, et que d'autres mesures d'apaisement de la circulation pourraient être plus appropriées. Il ajoute que le projet est assujéti aux conditions associées au certificat de décision découlant de l'étude d'impact sur l'environnement. Il souligne que des modifications à l'aménagement, notamment l'élargissement des chemins ou des changements touchant le dernier lot résidentiel sur l'avenue Sunrise, pourraient entraîner des répercussions sur l'évaluation environnementale. Il indique que la Ville dispose de plusieurs outils de gestion de la circulation et qu'elle pourrait surveiller les volumes et les vitesses de circulation au fur et à mesure de l'aménagement, puis intervenir au cas par cas, au besoin.*

Committee Member Stuart Taylor asked about the proposed sewer servicing. Austin Henderson explained that Salisbury's sewer system is gravity-fed. He noted that the property is within the municipality's serviceable boundary and that the topography allows the development to be serviced through the existing system. He stated that the proposed sewer connection would extend toward Hilltop Drive and ultimately toward the wastewater treatment facility. He added that the Town was also exploring a trunk sewer as part of the street construction, which could facilitate additional development within the serviceable boundary. / *Stuart Taylor, membre du comité, pose une question au sujet de la desserte proposée par le réseau d'égouts. Austin Henderson explique que le réseau d'égouts de Salisbury fonctionne par gravité. Il indique que la propriété se trouve à l'intérieur de la limite de desserte de la municipalité et que la topographie permet de desservir l'aménagement au moyen du réseau existant. Il précise que le raccordement proposé au réseau d'égouts se prolongerait en direction de la promenade Hilltop et, ultimement, vers l'installation de traitement des eaux usées. Il ajoute que la Ville envisage également l'aménagement d'un égout collecteur principal dans le cadre des travaux de construction de la rue, ce qui pourrait faciliter d'autres aménagements à l'intérieur de la limite de desserte.*

Committee Member Stuart Taylor asked where the proposed connection would be located. Austin Henderson replied that it would extend east toward the Karen Court and Hilltop Drive area. / *Stuart Taylor, membre du comité, demande où serait situé le raccordement proposé. Austin Henderson répond qu'il se prolongerait vers l'est, en direction du secteur de la cour Karen et de la promenade Hilltop.*

Committee Member Murielle Belliveau asked what work would be required for the existing pond and whether the necessary approvals had been obtained. Staff Member Sam Gerrand stated that he did not have an image showing the current condition of the site. He noted that mapped wetlands are present and that there were several reasons why an Environmental Impact Assessment was required. He explained that the proposal included wetland disturbance and the potential reuse of an area as a stormwater management pond. Consultants had completed preliminary design work for the stormwater management system. / *Murielle Belliveau, membre du comité, demande quels travaux seraient nécessaires relativement à l'étang existant et si les approbations requises ont été obtenues. Sam Gerrand, membre du personnel, indique qu'il ne dispose pas d'une image montrant l'état actuel du site. Il précise que des terres humides cartographiées sont présentes et que plusieurs facteurs ont rendu nécessaire la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement. Il explique que la proposition prévoit la perturbation d'une terre humide ainsi que la possibilité de réutiliser un secteur comme bassin de gestion des eaux pluviales. Des consultants ont réalisé des travaux de conception préliminaires pour le système de gestion des eaux pluviales.*

Committee Member Murielle Belliveau asked about the four lots being provided by the Town and what proportion of the development they represented. Staff Member Sam Gerrand explained that the Town had signed a letter of understanding with the Salisbury Lions Villa. He noted that the lots were identified by colour on the plan according to their proposed uses. The agreement involved four lots intended for six-unit dwellings, representing 24 residential units, or approximately one-quarter of the proposed units. / *Murielle Belliveau, membre du comité, pose une question au sujet des quatre lots fournis par la Ville et de la proportion de l'aménagement qu'ils représentent. Sam Gerrand, membre du personnel, explique que la Ville a signé une lettre d'entente avec Salisbury Lions Villa. Il indique que les lots sont identifiés par couleur sur le plan en fonction de leurs usages proposés. L'entente porte sur quatre lots destinés à des habitations de six logements, ce qui représente 24 logements, soit environ le quart des logements proposés.*

Committee Member Edgar LeBlanc raised concerns regarding the nearby CN railway. He asked whether the transportation of dangerous goods and the potential risks associated with rail traffic had been considered as part of the proposed amendments, noting that rail safety is an issue across Canada. Staff Member Sam Gerrand replied that the matter had not been discussed or brought to his attention as part of the application. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, soulève des préoccupations concernant la voie ferrée du CN située à proximité. Il demande si le transport de marchandises dangereuses et les risques associés au trafic ferroviaire ont été pris en considération dans le cadre des modifications proposées, soulignant que la sécurité ferroviaire constitue un enjeu partout au Canada. Sam Gerrand, membre du personnel, répond que la question n'a pas été abordée ni portée à son attention dans le cadre de la demande.*

Austin Henderson, Chief Administrative Officer for the Town of Salisbury, stated that rail safety had not been specifically discussed as part of the application. He explained that the existing Hilltop subdivision currently has a single access and that nearby streets and homes are immediately adjacent to the rail corridor. He noted that the area had historically experienced flooding several times per year until the road was raised in 2017. He added that the proposed development would provide a second access to the area, which could be beneficial in the event of an emergency. He noted that the Town had also provided a monthly overview of the development to fire services. / *Austin Henderson, dirigeant principal de l'administration pour la Ville de Salisbury, indique que la sécurité ferroviaire n'a pas fait l'objet de discussions particulières dans le cadre de la demande. Il explique que le lotissement Hilltop existant ne dispose actuellement que d'un seul accès et que les rues et les maisons avoisinantes sont situées immédiatement à côté du corridor ferroviaire. Il précise que le secteur connaissait historiquement des inondations plusieurs fois par année jusqu'à ce que le chemin soit rehaussé en 2017. Il ajoute que l'aménagement proposé offrirait un deuxième accès au secteur, ce qui pourrait être avantageux en cas d'urgence. Il indique également que la Ville fournit aux services d'incendie un aperçu mensuel de l'évolution du projet.*

Austin Henderson added that the Town had experienced past flooding issues related to an undersized CN culvert and had held ongoing discussions regarding the matter. He stated that, in an emergency affecting the existing access, nearby homeowners currently have limited alternative means of leaving the area. The proposed second access could therefore improve emergency access, although this had not been examined specifically in relation to a rail incident. / *Austin Henderson ajoute que la Ville a déjà connu des problèmes d'inondation liés à un ponton du CN de capacité insuffisante et qu'elle a eu des discussions continues à ce sujet. Il indique qu'en cas d'urgence compromettant l'accès existant, les propriétaires des résidences avoisinantes disposent actuellement de peu de possibilités pour quitter le secteur. Le deuxième accès proposé pourrait donc améliorer l'accès en situation d'urgence, bien que cette question n'ait pas été examinée précisément dans le contexte d'un incident ferroviaire.*

Staff Member Lori Bickford confirmed that a railway line is located nearby. She noted that the Zoning By-law establishes a 30-metre buffer for residential development adjacent to a rail line and that applicable requirements are already in place. / *Lori Bickford, membre du personnel, confirme qu'une voie ferrée se trouve à proximité. Elle indique que l'Arrêté de zonage prévoit une zone tampon de 30 mètres pour les aménagements résidentiels adjacents à une voie ferrée et que les exigences applicables sont déjà en place.*

Committee Member Edgar LeBlanc emphasized the importance of preventing potential issues rather than reacting to them after they occur. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, souligne l'importance de prévenir les problèmes potentiels plutôt que d'y réagir après qu'ils se sont produits.*

It was moved by Committee Member Stuart Taylor and seconded by Committee Member Teri McMackin that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Town of Salisbury Council that the proposed by-law amendment, By-law 16-2, to amend the Municipal Plan by adding a residential zone, Residential Mix (RM), and associated policy for future rezoning requests, be approved. / Il est proposé par Stuart Taylor, membre du comité, et il est appuyé par Teri McMackin, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Salisbury que la modification proposée à l'arrêté 16-2, visant à modifier le Plan municipal en ajoutant une zone résidentielle: résidentielle mixte (RM) et la politique connexe aux futures demandes de rezonage, soit approuvée.

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

It was moved by Committee Member Kim Murphy and seconded by Committee Member Merrill Fullerton that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Town of Salisbury Council that the

proposed by-law amendment, By-law 17-3, to add the Residential Mix (RM) zone to the Zoning By-law be approved. / *Il est proposé par Kim Murphy, membre du comité, et il est appuyé par Merrill Fullerton, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Salisbury que la modification proposée à l'arrêté 17-3 pour ajouter la zone résidentielle mixte (RM) à l'Arrêté de zonage soit approuvée.*

MOTION CARRIED — UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

It was moved by Committee Member Karen Hurley and seconded by Committee Member Murielle Belliveau that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Town of Salisbury Council that the proposed by-law amendment, By-law 17-4, to rezone PID 01089606 and 70568167 to the RM zone subject to terms and conditions imposed in a resolution be approved. / *Il est proposé par Karen Hurley, 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 la Ville de Salisbury que la modification proposée à l'arrêté 17-4, visant à rezoner les NID 01089606 et 70568167 à la zone résidentielle mixte sous réserve des modalités et conditions imposées dans une résolution soit approuvée.*

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 September 23, 2026, at 6:30 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 23 septembre 2026 à 18 h 30.*

Staff Member Lori Bickford provided all members of the Committee with the new copy of the PRAC By-Law amendment of the change in meeting time from 7:00 p.m. to 6:30 p.m. as passed by the Southeast Regional Service Commission Board. She also noted that the SERSC Board approved the appointment of new PRAC member Mr. Fred Waddy. / *Lori Bickford, membre du personnel, remet à tous les membres du Comité une copie de la modification à l'Arrêté du CRP concernant le changement de l'heure des réunions, qui passe de 19 h à 18 h 30, telle qu'adoptée par le conseil d'administration de la Commission de services régionaux du Sud-Est. Elle indique également que le conseil d'administration de la CSRSE a approuvé la nomination de M. Fred Waddy à titre de nouveau membre du CRP.*

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

It was moved by Committee Member Paul Poirier to adjourn the meeting at 8:31 p.m. / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, de lever la séance à 20 h 31.*

Robert Rochon – Chair / *président*