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

September 23, 2026 at 6:30 pm • *23 septembre 2026 à 18h 30*
Southeast Regional Service Commission • *Commission de services régionaux du Sud-Est*

# MINUTESprocès-verbal

---

**Committee Members Present/*Membres du comité présent :***

| | |
|---|---|
| Robert Rochon | Chair/ *président* |
| Edgar LeBlanc | Vice-chair/*vice-président* |
| Valmont Goguen | Committee Member / *membre du comité* |
| Karen Hurley | Committee Member/ *membre du comité* |
| Paul Poirier | Committee Member / *membre du comité* |
| Stuart Taylor | Committee Member / *membre du comité* |
| Fred Waddy | 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* |
| Caleb Babin | Planner / *urbaniste* |
| Sophie Daigle | Development officer / *agente d'aménagement* |
| Sam Gerrand | Planner / *urbaniste* |
| Tracey McDonald | Development officer / *agente d'aménagement* |
| Phil Robichaud | Planner / *urbaniste* |
| Alyson Lang | Recorder/*rapporteuse* |
| Yolande Chiasson | Interpreter / *interprète* |

**Regrets / *Absences* :**

| | |
|---|---|
| Murielle Belliveau | Committee Member/*membre du comité* |
| Merrill Fullerton | Committee Member/ *membre du comité* |
| Teri McMackin | Committee Member / *membre du comité* |
| Kim Murphy | Committee Member / *membre du comité* |

**Public Present / *Membres du public présents :***
6 people/*personnes*

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

The meeting was called to order at 6:30 pm by chair Robert Rochon. He stated for the record that Committee Members Merrill Fullerton, Murielle Belliveau, Kim Murphy, and Teri McMackin were absent. */La séance est ouverte à 18 h 30 par Robert Rochon (président). Il déclare que tous les membres du Comité sont présents à l'exception de Merrill Fullerton, Murielle Belliveau, Kim Murphy et Teri McMackin membres du comité.*

Chair Robert Rochon welcomed new member Fred Waddy to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / *Le président Robert Rochon souhaite la bienvenue au nouveau membre Fred Waddy au Comité de révision de la planification du Sud-Est.*

**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 Karen Hurley to adopt tonight's Agenda as presented. /*Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et appuyé par Karen Hurley, 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 August 26, 2026 meeting. /*Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 août 2026.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Valmont Goguen to adopt the Minutes of the August 26, 2026, meeting as presented. /*Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 26 août 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) Wes Michaud, Dundee Drive (PID/*NID 70729942*, Town of/ *Ville de* Salisbury – Conditional use application to allow a 5-unit multiple unit dwelling/*Demande d'usage conditionnel visant à permettre une habitation multifamiliale de cinq logements*. (File/*Dossier* # 26-1388). English/*anglais*.

Staff Member Sam Gerrand presented the applicant's request for a conditional use application to allow a five-unit multiple-unit dwelling. The property is zoned Town Centre. / *Sam Gerrand, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir un usage conditionnel afin de permettre une habitation multifamiliale de cinq unités. La propriété est située dans la zone centre-ville.*

Staff Member Sam Gerrand demonstrated the existing situation using aerial view, the proposed site plan, the proposed elevation drawings, and the proposed civil drawings. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the property was part of a rezoning to Town Centre in 2024. A new public street was created, and the properties are intended for multiple-unit dwellings. A specific condition was imposed during the rezoning process requiring a water study to be undertaken and the properties included in the rezoning to be brought before the Committee as conditional use applications. The proposed development will consist of five side-by-side units with garages at the front. / *Sam Gerrand, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, du plan de localisation proposé, des dessins d'élévation proposés et des plans de génie civil proposés. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que la propriété a fait l'objet d'un rezonage en 2024 afin de l'intégrer à la zone centre-ville. Une nouvelle rue publique a été créée et les propriétés sont destinées à accueillir des habitations multifamiliales. Lors du processus de rezonage, une condition particulière a été imposée, exigeant la réalisation d'une étude sur l'eau et la présentation au Comité, sous forme de demandes d'usage conditionnel, des propriétés visées par le rezonage. L'aménagement proposé comprendra cinq unités côte à côte, avec des garages à l'avant.*

Staff Member Sam Gerrand noted that a water study was undertaken, and a report was prepared by an engineer licensed in New Brunswick. The study concluded that sufficient groundwater resources are potentially available for the intended use and that the proposal is not expected to aggravate any existing issues or create new water supply problems. / *Sam Gerrand, membre du personnel, indique qu'une étude sur l'eau a été réalisée et qu'un rapport a été préparé par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick. L'étude conclut que des ressources suffisantes en eau souterraine sont potentiellement disponibles pour l'usage prévu et que la proposition ne devrait pas aggraver les problèmes existants ni créer de nouveaux problèmes d'approvisionnement en eau.*

Staff Member Sam Gerrand explained that comments were received from the Watercourse and Wetland Alteration Branch, which requested confirmation of whether any features regulated under the Clean Water Act are present on the property. The Branch is reserving its final comments until the wetland delineation has been completed. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que des commentaires ont été reçus de la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides, qui a demandé de confirmer si des éléments réglementés en vertu de la Loi sur l'assainissement de l'eau sont présents sur la propriété. La Direction réserve ses commentaires finaux jusqu'à ce que la délimitation des terres humides soit terminée.*

Staff Member Sam Gerrand explained that the property was rezoned in 2024 to allow the proposed use. The current plans conform to what was approved by Council at that time. The proposal meets the Municipal Plan criteria for multiple-unit dwellings. Seven parking spaces will be provided, which does not exceed the required 1.25 spaces per unit. Existing vegetation will be maintained at the rear of the lot to provide a buffer of 3 metres along the side and 4.5 metres along the rear. A drainage plan and water study have been provided. The applicant will be required to confirm whether any wetlands or watercourses are present on the property prior to the issuance of a building permit. / *Sam Gerrand, membre du personnel, explique que la propriété a fait l'objet d'un rezonage en 2024 afin de permettre l'usage proposé. Les plans actuels sont conformes à ce qui avait été approuvé par le Conseil à ce moment-là. La proposition répond aux critères du Plan municipal applicables aux habitations multifamiliales. Sept espaces de stationnement seront aménagés, ce qui ne dépasse pas l'exigence de 1,25 espace par unité. La végétation existante sera maintenue à l'arrière du lot afin de créer une zone tampon de 3 mètres le long du côté et de 4,5 mètres à l'arrière. Un plan de drainage et une étude sur l'eau ont été fournis. Le requérant devra confirmer la présence ou l'absence de terres humides ou de cours d'eau sur la propriété avant la délivrance d'un permis de construction.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on September 9, 2026. There were no calls or emails. / *Un avis public a été envoyé à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 9 septembre 2026. Il n'y avait aucun appel ou courriel.*

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

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the request. The applicant was present and had no comments. / *Le président Robert Rochon demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et n'a aucun commentaire.*

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned why the water study was included in the report.
Staff Member Sam Gerrand explained that, during the rezoning process, the agreement and the zoning by-law stipulated that a water study must be prepared by an engineer licensed in New Brunswick. He noted that Salisbury does not have a municipal water supply system and that all properties rely on groundwater. Requirements are therefore in place to ensure an adequate water supply. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande pourquoi l'étude d'eau a été incluse dans le rapport. Sam Gerrand, membre du personnel, explique que, lors du processus de rezonage, l'entente et l'arrêté de zonage stipulaient qu'une étude d'eau devait être préparée par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick. Il indique que Salisbury ne possède pas de*

*réseau municipal d'approvisionnement en eau et que toutes les propriétés dépendent donc de l'eau souterraine. Des exigences sont ainsi en place afin d'assurer un approvisionnement en eau adéquat.*

Committee Member Edgar LeBlanc referred to the situation in Barachois, noting that the area also does not have a municipal water supply system. He indicated that such information would be helpful for the Committee to know. Staff Member Lori Bickford clarified that the Town of Salisbury's Municipal Plan includes specific water supply considerations that must be addressed through the conditional use application process before the PRAC. She noted that other municipalities may not necessarily have the same requirements. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, fait référence à la situation à Barachois, indiquant que le secteur ne possède pas non plus de réseau municipal d'approvisionnement en eau. Il indique qu'il serait utile que le Comité dispose de tels renseignements. Lori Bickford, membre du personnel, précise que le Plan municipal de la ville de Salisbury comprend des considérations particulières relatives à l'approvisionnement en eau qui doivent être prises en compte dans le cadre du processus de demande d'usage conditionnel devant le CRP. Elle indique que les autres municipalités n'ont pas nécessairement les mêmes exigences.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application by W & K Properties Inc. for the construction of a 5 unit multiple unit dwelling on the property located on Dundee Drive, Salisbury and known as PID 70729942, subject to the following conditions: /** ***Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel faite par W & K Properties Inc. pour la construction d'une habitation multifamiliale de cinq unités sur la propriété située sur la promenade Dundee, Salisbury et connue sous le NID 70729942, sous réserve des conditions suivantes :***

**1. That the proposed development shall be in general conformity with the attached site plan and floor plans, as the site plan, water supply assessment, and drainage plan ensure that the criteria outlined in the Municipal Plan for the conditional use are addressed. /** ***Que l'aménagement proposé soit généralement conforme au plan de localisation et aux plans d'étage ci-joints, puisque le plan de localisation, l'évaluation d'approvisionnement en eau et le plan de drainage garantissent que les critères énoncés dans le Plan municipal pour l'usage conditionnel sont respectés.***

**2.That prior to a building permit being issued, the applicant confirm the presence of features regulated by the Clean Water Act. /** ***Qu'avant la délivrance du permis de construction, le requérant confirme la présence d'éléments réglementés par la Loi sur l'assainissement de l'eau.***

**3. That the existing 3m wide (side) and 4.5m wide (rear) vegetative buffers on the lot remain. /** ***Que les bandes tampons végétalisées existantes de 3 mètres de largeur (cour latérale) et de 4,5 mètres (cour arrière) soient maintenues sur le lot.***

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

b) The Humanity Project for Social Solutions Inc. (PID/*NID* 00606053) *chemin* Little River Road, Town of / *Ville de* Salisbury – Conditional use application for a Residential Care Facility / *Demande d'usage conditionnel pour un établissement de soins spéciaux* (File / *Dossier* # 26-1267). English / *anglais*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request for a conditional use application for a residential care facility. The property is zoned Rural Area and Infill Overlay. He noted that the property in question is located approximately 250 metres from the closest neighbouring properties. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir un usage conditionnel pour un établissement de soins spéciaux. La propriété est située dans la zone rurale et la zone des terres intercalaires. Il indique que la propriété en question est située à environ 250 mètres des propriétés voisines les plus proches.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using aerial view, site photos, and floor plans. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposal is for a residential care facility providing supportive housing for people experiencing chronic homelessness who have mental health and addiction needs in a recovery-focused environment. The first phase of the project involved the construction of 21 bunkhouses for emergency housing. The second phase, which is the subject of the current application, will be undertaken by the Humanity Project for Social Solutions Inc. and will involve the interior renovation of an existing building to create a 14-unit shelter with integrated wraparound support services. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la*

*situation existante à l'aide de vue aérienne, de photos du site et des plans d'étage. Il examine les principes et règlements applicables Il explique que la proposition vise un établissement de soins spéciaux offrant des logements avec services de soutien aux personnes en situation d'itinérance chronique ayant des besoins en matière de santé mentale et de toxicomanie, dans un environnement axé sur le rétablissement. La première phase du projet comprenait la construction de 21 pavillons-dortoirs destinés à l'hébergement d'urgence. La deuxième phase, qui fait l'objet de la présente demande, sera réalisée par Humanity Project for Social Solutions Inc. et comprendra la rénovation intérieure d'un bâtiment existant afin de créer un refuge de 14 unités offrant des services de soutien intégrés et complets.*

Staff Member Phil Robichaud explained that there is an existing four-storey building on the property that has been in place for approximately 20 years. The first floor will contain a storage room, music room, counselling office, doctor's office, gym, staff room, and recreation area. The second floor will contain a common area, workshop, and shared kitchen. The third and fourth floors will contain 14 sleeping units. He clarified that the proposed facility is not considered a multi-unit dwelling and is distinguished from a nursing home, as residents will be independent and capable of self-evacuating in the event of an emergency. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'un bâtiment de quatre étages se trouve sur la propriété depuis environ 20 ans. Le premier étage comprendra une salle d'entreposage, une salle de musique, un bureau de consultation, un cabinet de médecin, un gymnase, une salle du personnel et une aire de loisirs. Le deuxième étage comprendra une aire commune, un atelier et une cuisine commune. Les troisième et quatrième étages comprendront 14 unités d'hébergement. Il précise que l'établissement proposé n'est pas considéré comme une habitation multifamiliale et qu'il se distingue d'un foyer de soins, puisque les résidents seront autonomes et capables d'évacuer les lieux par eux-mêmes en cas d'urgence.*

Staff Member Phil Robichaud noted that no buffers or screening conditions are required. The property is approximately 30 acres in size and is considered sufficient to accommodate the proposed use. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique qu'aucune condition relative aux zones tampons ou aux écrans n'est exigée. La propriété a une superficie d'environ 30 acres, ce qui est considéré comme suffisant pour permettre l'usage proposé.*

Staff Member Phil Robichaud noted that a water supply assessment was submitted for the property. Based on site records and previous studies, the existing water supply system has sufficiently demonstrated capacity to accommodate the proposed 14-unit Phase 2 renovation and is not expected to interfere with the private water supplies of adjacent landowners. An access permit was received from the Department of Transportation and Infrastructure, and confirmation was obtained that the permit remains valid for the proposed development. An approved engineered sanitary sewer system is in place. The Environmental Impact Assessment Branch also confirmed that an Environmental Impact Assessment is not required for the project. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique qu'une évaluation de l'approvisionnement en eau a été soumise pour la propriété. Selon les dossiers du site et les études antérieures, il a été suffisamment démontré que le système d'approvisionnement en eau existant a la capacité nécessaire pour permettre la rénovation de 14 unités prévue dans le cadre de la phase 2 et qu'il ne devrait pas nuire aux sources privées d'approvisionnement en eau des propriétaires fonciers adjacents. Un permis d'accès a été reçu du ministère des Transports et de l'Infrastructure, et il a été confirmé que ce permis demeure valide pour l'aménagement proposé. Un système d'égout sanitaire conçu par un ingénieur et approuvé est en place. La Direction de l'étude d'impact sur l'environnement a également confirmé qu'une étude d'impact sur l'environnement n'est pas requise pour le projet.*

Staff Member Phil Robichaud noted that the Town is aware of the application and is working with the applicant, the Province, and Plan360. Town staff have visited the site several times to observe its operations. Salisbury Fire and Rescue has responded to one call at the site since its inception, and no concerns have been brought forward to the Town by other first-response agencies, including Ambulance New Brunswick (ANB) and the RCMP. The Town is supportive of the Province's prioritization of this project under its recently announced $7.4 million in funding for not-for-profit supportive housing providers serving people experiencing homelessness. This is the second project in the Town of Salisbury to receive funding under this program. It was also noted that the Fire Marshal's review will be particularly important as part of the development and building permit process. / *Phil Robichaud, membre du personnel, indique que la Ville est au courant de la demande et travaille avec le requérant, la Province et Plan360. Le personnel de la Ville a visité le site à plusieurs reprises afin d'observer ses activités. Salisbury Fire and Rescue a répondu à un appel sur le site depuis le début de ses activités, et aucun autre organisme de première intervention, notamment Ambulance Nouveau-Brunswick (ANB) et la GRC, n'a fait part de préoccupations à la Ville. La Ville appuie la décision de la Province d'accorder la priorité à ce projet dans le cadre du financement de 7,4 millions de dollars récemment annoncé à l'intention des fournisseurs de logements avec services de soutien sans but lucratif qui desservent les personnes en situation d'itinérance. Il s'agit du deuxième projet dans la ville de Salisbury à recevoir du*

*financement dans le cadre de ce programme. Il est également indiqué que l'examen du prévôt des incendies sera particulièrement important dans le cadre du processus d'aménagement et de délivrance du permis de construction.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 9, 2026. A few calls were received. There were no formal objections. / *Un avis public a été envoyé le 9 septembre 2026 aux propriétaires fonciers voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété en question. Quelques appels ont été reçus. Aucune objection officielle n'a été formulée.*

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

Chair Robert Rochon asked if the applicant was present and wished to comment on the request. The applicant was present and had a few comments. / *Le président Robert Rochon demande si le requérant est présent et souhaite faire un commentaire sur la demande. Le requérant est présent et a quelques commentaires.*

The applicant, Charles Burrell (24 Copp Street, Dieppe), explained that the property in question was formerly a farm that was purchased in 2020. The intended use of the property was to provide people experiencing homelessness, mental health issues, and addiction with an opportunity to gain a new outlook on life. He noted that the project is currently progressing well and that the new phase will provide supportive housing to help residents reintegrate into society. He indicated that he was available to answer any questions regarding the project. / *Le requérant, Charles Burrell (24, rue Copp, Dieppe), explique que la propriété en question était autrefois une ferme qui a été achetée en 2020. L'usage prévu de la propriété était d'offrir aux personnes en situation d'itinérance, aux personnes ayant des problèmes de santé mentale et aux personnes aux prises avec des problèmes de toxicomanie l'occasion d'acquérir une nouvelle perspective sur la vie. Il indique que le projet progresse bien à l'heure actuelle et que la nouvelle phase offrira des logements avec services de soutien afin d'aider les résidents à réintégrer la société. Il indique qu'il est disponible pour répondre à toute question concernant le projet.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. There were none. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y a aucun commentaire.*

**It was moved by Committee Member Edgar LeBlanc and seconded by Committee Member Stuart Taylor that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the conditional use application for residential care facility on the property known as PID 00606053 subject to the following conditions: / *Il est proposé par Edgar LeBlanc, membre du comité, et il est appuyé par Stuart Taylor, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande d'usage conditionnel pour un établissement de soins résidentiels sur la propriété connue sous le NID 00606053 sous réserve des conditions suivantes :***

**(1) That the residential care facility be developed in general conformity with the attached site plan and floor plans; / *Que l'établissement de soins résidentiels soit aménagé en conformité générale avec le plan d'implantation et les plans d'étage ci-joints;***

**(2) That the units be limited to 14 for phase 2; / *Que le nombre d'unités soit limité à 14 pour la phase 2;***

**(3) That the water assessment study be reviewed and accepted by the Town of Salisbury prior to the issuance of a development permit. / *Que l'étude d'évaluation des ressources en eau soit examinée et acceptée par la Ville de Salisbury avant la délivrance d'un permis d'aménagement.***

**(4) That the Fire Marshal review the plans and provide approval prior to the issuance of a development and building permit. / *Que le prévôt des incendies examine les plans et donne son approbation avant la délivrance d'un permis d'aménagement et de construction.***

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

c) Leta Taylor, 3413 Route 126 (PID/*NID* 01105022) Maple Hills – Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54m to 10.063m / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 54 m à 10,063 m. (*File/*Dossier* # 26-1291). English/*anglais*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a variance to reduce the minimum required width of a lot from 54 meters to 10.063 meters. The zoning of the property is Rural Area and Infill Overlay. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande de la requérante visant à obtenir une dérogation afin de réduire la largeur minimale requise d'un lot de 54 mètres à 10,063 mètres. La propriété est située dans la zone rurale et la zone des terres intercalaires.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using aerial view, the tentative subdivision plan, and site photos (July 2025). She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that there is an existing dwelling and driveway on the property. The variance represents a significant reduction, but the property meets the minimum requirements to the rear. It was noted that 10 meters is sufficient width for an access. A site distance test was conducted, and the width was deemed acceptable for a private residential access. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, le plan de lotissement provisoire et les photos du site (juillet 2025). Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique qu'il y a une habitation et une entrée de cour existantes sur la propriété. La dérogation représente une réduction importante, mais la propriété répond aux exigences minimales à l'arrière. Il est indiqué qu'une largeur de 10 mètres est suffisante pour permettre un accès. Un test de distance de visibilité a été effectué et la largeur a été jugée acceptable pour un accès résidentiel privé.*

Staff discussed the request internally. Public Utility companies were contacted regarding the public utility easement related to the subdivision. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne. Les entreprises de services publics ont été contactées au sujet de la servitude d'utilité publique liée au lotissement.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on September 9, 2026. Two phone calls were received for clarification; there were no objections or concerns. / *Un avis public a été envoyé le 9 septembre 2026 aux propriétaires fonciers voisins situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété en question. Deux appels ont été reçus afin d'obtenir des éclaircissements. Aucune objection ni préoccupation n'a été soulevée.*

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 la requérante est présente et souhaite faire un commentaire sur la demande. La requérante est présente et n'a aucun commentaire.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. There were none. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y a aucun.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the minimum required width of lot 26-1 on the Tentative Subdivision Plan titled Taylor Subdivision with Job Number 17576 by Daigle Surveys Ltd. from 54 meters to 10.063 meters, as it is reasonable as it provides an access to the developable portion of the property with adequate site visibility and is within the intent of Westmorland Albert Rural Plan subject to the following condition: / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur minimale requise du lot 26-1 sur le plan de lotissement provisoire intitule Taylor Subdivision avec le numéro de travail 17576 par Daigle Surveys ltée de 54 mètres à 10,063 mètres, car il est***

***raisonnable et offre un accès à la portion aménageable de la propriété avec une visibilité depuis le site adéquat et conforme au Plan rural de Westmorland Albert 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 soit identifiée une « zone de non-construction ».***

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

d) Calum Hardie, 63 Woodlawn Road, (PID/*NID* 00793869), Town of / Ville de Tantramar - Variance to increase the maximum height of an accessory building from 6.6 metres to 7.8 metres. / *Dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire de 6,6 mètres à 7,8 mètres.* (File/*Dossier* # 26-1416) English/*anglais*

Staff Member Tracey McDonald presented the applicant's request for a variance to increase the maximum height of an accessory building from 6.6 metres to 7.8 metres. The property is zoned Residential Cottage Enterprise (RC) and Resource (R). / *Tracey McDonald, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une dérogation afin d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6,6 mètres à 7,8 mètres. La propriété est située dans les zones entreprise résidentielle de chalets et ressources.*

Staff Member Tracey McDonald demonstrated the existing situation using an aerial view (2020), the site plan, the proposed building elevations, and site photos (September 3, 2026). She reviewed the applicable policies and regulations. She noted that the surrounding area consists primarily of low-density residential, resource, and agricultural uses. The property is heavily treed and approximately one-third is zoned Residential Cottage Enterprise, while the remaining two-thirds is zoned Resource. / *Tracey McDonald, membre du personnel, montre la situation existante a l'aide de vue aérienne (2020), du plan de localisation, des élévations du bâtiment proposé et des photos du site (3 septembre 2026). Elle examine les principes et règlements applicables. Elle indique que les environs comprennent principalement des usages résidentiels à faible densité, des usages liés aux ressources et des usages agricoles. La propriété est très boisée et environ un tiers de celle-ci est situé dans la zone Entreprise résidentielle de chalets, tandis que les deux tiers restants sont situés dans la zone ressources.*

Staff Member Tracey McDonald explained that, in June 2026, a subdivision was approved to create Parcel 25-A from PID 00794255, which was subsequently added to PID 00793869 at 63 Woodlawn Road. While there is no maximum height requirement for accessory buildings in the Resource zone, accessory buildings in the Residential Cottage Enterprise zone are limited to 6.6 metres (22 feet) in height. The proposed accessory building will include a garage with a loft for additional storage. Due to the 12/12 roof pitch, only a small triangular portion of the building will exceed the permitted height. Staff noted that the proposed building will maintain the architectural character of the surrounding area and will have minimal visual impact when viewed from Woodlawn Road. Given that the variance applies to only a limited portion of the structure, staff considers the request reasonable. / *Tracey McDonald, membre du personnel, explique qu'en juin 2026, un lotissement a été approuvé afin de créer la parcelle 25-A à partir du NID 00794255, laquelle a par la suite été ajoutée au NID 00793869, situé au 63, chemin Woodlawn. Bien qu'aucune hauteur maximale ne soit prescrite pour les bâtiments accessoires dans la zone Ressources, les bâtiments accessoires situés dans la zone Entreprise résidentielle de chalets sont limités à une hauteur de 6,6 mètres (22 pieds). Le bâtiment accessoire proposé comprendra un garage avec un grenier destiné à de l'entreposage supplémentaire. En raison de la pente du toit de 12/12, seule une petite partie triangulaire du bâtiment dépassera la hauteur permise. Le personnel indique que le bâtiment proposé préservera le caractère architectural des environs et aura un impact visuel minime depuis le chemin Woodlawn. Étant donné que la dérogation ne s'applique qu'à une partie limitée de la structure, le personnel considère que la demande est raisonnable.*

Staff Member Tracey McDonald noted that the proposed building will consolidate the property owner's storage needs and comply with the applicable setback, building size, and lot coverage requirements. It will also remain visually subordinate to the main dwelling. / *Tracey McDonald, membre du personnel, indique que le bâtiment proposé permettra de regrouper les besoins d'entreposage du propriétaire et sera conforme aux exigences applicables relatives aux marges de retrait, à la taille du bâtiment et au coefficient d'occupation du lot. Il demeurera également visuellement subordonné à l'habitation principale.*

The request was discussed among SERSC planning and development staff. Municipal staff were consulted regarding the application. The Tantramar Department of Engineering and Public Works and the Tantramar Fire Services Director had no objections to the request. / *La demande a fait l'objet de discussions à l'interne parmi le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. Le personnel municipal a été consulté au sujet de la demande. Le service*

*d'ingénierie et des travaux publics de Tantramar et le directeur des services d'incendie de Tantramar n'avaient aucune objection à la demande.*

A public notice was sent to neighbouring landowners within 60 meters of the subject property on September 9, 2026. Nine letters were sent and no comments have been received. / *Un avis public a été envoyé le 9 septembre 2026 aux propriétaires fonciers voisins situés dans un rayon de 60 mètres de la propriété en question. Neuf lettres ont été envoyées et aucun commentaire n'a été reçu.*

Staff agreed that the request was reasonable. Staff Member Tracey McDonald read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable. Tracey McDonald, 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 a aucun commentaire.*

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee wished to comment on the request. There were none. / *Le président Robert Rochon demande si des membres du comité souhaitent faire un commentaire sur la demande. Il n'y a aucun commentaire.*

**It was moved by Committee Member Karen Hurley and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the variance request of Calum Hardie to increase the required maximum height of an accessory building in the Residential Cottage Enterprise zone from 6.6 metres (22') to 7.8 metres (25'8") located at 63 Woodlawn Road, Dorchester (Tantramar), known as PID 00793869, be APPROVED as the request is considered reasonable and desirable for the development of the property. /** ***Il est proposé par Karen Hurley, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que la demande de dérogation présentée par Calum Hardie visant à augmenter la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire dans la zone entreprise de chalet résidentiel, la faisant passer de 6,6 mètres (22 pieds) à 7,8 mètres (25 pieds 8 pouces), sur la propriété située au 63, chemin Woodlawn, à Tantramar, et identifiée par le NID 00793869, soit APPROUVÉE, puisque la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.***

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

**7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / *LOTISSEMENTS PROVISOIRES***

a) N.B. Education, Douglas Street (PID/*NID* 00816868, 70589023) Town of/*Ville de* Salisbury. Recommendation to Council for the location of a public street / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une rue publique.* (File / *Dossier* # 26-1418). English/*anglais*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a recommendation to Council regarding the location of a public street. The property is zoned Community Use, while the portion of the property containing the school is zoned Town Centre. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une recommandation au Conseil concernant l'emplacement d'une rue publique. La propriété est située dans la zone d'usage communautaire, tandis que la portion de la propriété où se trouve l'école est située dans la zone centre-ville.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using an aerial view, site photos (July 2025), and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the area in question is currently used by the public for student drop-off and parking at the school and is owned by the Government of New Brunswick. The proposed land swap is intended to formalize the existing use and clarify the property boundaries. Parcel 26-A will be added to the school property, while the portion currently used as Douglas Street will be formally designated as a public street. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des photos du site (juillet 2025) et du plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements. Elle explique que le secteur en question est actuellement utilisé par le*

*public pour le débarquement des élèves et le stationnement à l'école et qu'il appartient au gouvernement du Nouveau-Brunswick. L'échange de terrains proposé vise à officialiser l'usage existant et à clarifier les limites de propriété. La parcelle 26-A sera ajoutée à la propriété de l'école, tandis que la portion actuellement utilisée comme rue Douglas sera officiellement désignée comme rue publique.*

The Town of Salisbury was contacted regarding the request and confirmed that no changes or construction are currently proposed for the street. The Town maintains the entirety of Douglas Street. / *La Ville de Salisbury a été contactée au sujet de la demande et a confirmé qu'aucune modification ni aucun travail de construction n'est actuellement proposé pour la rue. La Ville assure l'entretien de la rue Douglas dans son intégralité.*

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

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

Committee Member Paul Poirier questioned whether the existing driveway would become a public street and whether it had previously been approved. Staff Member Sophie Daigle explained that she was unsure when Douglas Street was originally created and approved. She clarified that the portion currently used as a street is not formally designated as a public street. The proposed land swap is intended to clarify ownership and formally designate this portion as a public street. / *Paul Poirier, membre du comité, demande si l'entrée de cour existante deviendra une rue publique et si elle avait déjà été approuvée. Sophie Daigle, membre du personnel, explique qu'elle ne sait pas exactement quand la rue Douglas a été créée et approuvée à l'origine. Elle précise que la portion actuellement utilisée comme rue n'est pas officiellement désignée comme rue publique. L'échange de terrains proposé vise à clarifier la propriété et à désigner officiellement cette portion comme rue publique.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Karen Hurley that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend the Town of Salisbury Council assent to the location of Douglas Street as presented on the His Majesty The King Subdivision plan, having job number CA0079503 and prepared by WSP dated August 3, 2026. /** ***Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Karen Hurley, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au Conseil de la Ville de Salisbury l'assentissement de l'emplacement de la rue Douglas tel que présenté sur le plan de lotissement His Majesty The King, ayant le numéro de travail CA0079503 et préparé par WSP daté le 3 août 2026.***

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

b) Ville de Shediac, rue Breaux-Bridge *Street* (PID/*NID* 70722863, 70722665, 70722673, 70413901) Town of/*Ville de* Shediac. Recommendation to Council for the location of a new public street. / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique.* (File / *Dossier* # 26-1294). French / *français*

Items 7b, 7c, and 7d were presented together. / *Les points 7b, 7c et 7d sont présentés ensemble.*

Staff Member Sophie Daigle presented several requests for recommendations to the Town of Shediac Council regarding the location of several new public streets and a future street. The properties are zoned Residential (R2), General Commercial, and Residential Mix (RM). / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente plusieurs demandes visant à obtenir des recommandations au Conseil de la ville de Shediac concernant l'emplacement de plusieurs nouvelles rues publiques et d'une rue future. Les propriétés sont situées dans les zones résidentielle (R2), commerce général et résidentielle mixte.*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using an aerial view, the tentative subdivision plans, and the map of existing and future streets. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the proposal seeks to connect several residential neighbourhoods and established commercial areas. The proposed street connections will provide a secondary access and exit to the mini-home park via Ohio Road, one of the main streets in the Town. She noted that some of the proposed streets have already been constructed and require formal designation as public streets, while others are planned for future development, including an extension to

Bonaventure Street. The proposed street connections have been identified in the Town's long-term street planning. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne, des plans de lotissement provisoire et de la carte des rues existantes et futures. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la proposition vise à relier plusieurs quartiers résidentiels et secteurs commerciaux établis. Les raccordements routiers proposés offriront un deuxième accès au parc de mini-maisons ainsi qu'une autre sortie par le chemin Ohio, l'une des principales voies de la ville. Elle indique que certaines des rues proposées ont déjà été construites et doivent être officiellement désignées comme rues publiques, tandis que d'autres sont prévues dans le cadre d'aménagements futurs, notamment un prolongement de la rue Bonaventure. Les raccordements routiers proposés ont été prévus dans la planification à long terme du réseau routier de la Ville.*

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

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

Committee Member Paul Poirier questioned why the proposed location of Breau Bridge Street was being brought before the Committee when the street had already been constructed. He asked whether the application should have been presented to the Committee prior to construction. Staff Member Sophie Daigle explained that the land is already owned by the Town and that the current process is intended to formally designate the existing street as a public street. / *Paul Poirier, membre du Comité, demande pourquoi l'emplacement proposé de la rue Breau Bridge est présenté au Comité alors que la rue a déjà été construite. Il demande si la demande aurait dû être présentée au Comité avant la construction. Sophie Daigle, membre du personnel, explique que le terrain appartient déjà à la Ville et que le processus actuel vise à désigner officiellement la rue existante comme rue publique.*

Staff Member Phil Robichaud acknowledged that, in practice, the approval process would normally take place prior to construction, particularly for developments on private property. However, he explained that the project was undertaken by the Town, which had already secured the necessary street corridors. The street had been planned for some time and was constructed in accordance with municipal standards. The current process is intended to formalize its designation as a public street through the registration of an official plan in the land registry system. / *Phil Robichaud, membre du personnel, reconnaît qu'en pratique, le processus d'approbation aurait normalement lieu avant la construction, particulièrement dans le cas d'aménagements sur une propriété privée. Cependant, il explique que le projet a été entrepris par la Ville, qui avait déjà obtenu les emprises nécessaires pour les rues. La rue était prévue depuis un certain temps et a été construite conformément aux normes municipales. Le processus actuel vise à officialiser sa désignation comme rue publique au moyen de l'enregistrement d'un plan officiel dans le système d'enregistrement foncier.*

Committee Member Paul Poirier questioned the Committee's role in recommending the location of a street that has already been constructed, noting that a recommendation against the proposed location would not change the existing situation. Staff Member Phil Robichaud clarified that the Committee's role is to provide a recommendation regarding the location of the street and that the final decision rests with the Town of Shediac Council. / *Paul Poirier, membre du Comité, s'interroge sur le rôle du Comité lorsqu'il s'agit de recommander l'emplacement d'une rue qui a déjà été construite, soulignant qu'une recommandation défavorable à l'emplacement proposé ne changerait pas la situation existante. Phil Robichaud, membre du personnel, précise que le rôle du Comité consiste à formuler une recommandation concernant l'emplacement de la rue et que la décision finale revient au Conseil de la ville de Shediac.*

Committee Member Paul Poirier reiterated that he found this process unusual, as he believed the location should have been considered before construction began. He clarified that his concerns regarding the process would not affect his vote. / *Paul Poirier, membre du Comité, réitère qu'il trouve ce processus inhabituel, puisqu'il estime que l'emplacement aurait dû être examiné avant le début de la construction. Il précise que ses préoccupations concernant le processus n'auront aucune incidence sur son vote.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Planning Review and Adjustment Committee recommend to Shediac Town Council to accept the location of the public street Breaux Bridge identified on the Breaux Bridge Subdivision plan having file number 24306SD7_10 and PIDs 70722863, 70722665, 70722673 and 70413901, drawn by Hub Surveys and dated July 28 2026. / *Il est proposé***

***par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement de la rue publique Breaux Bridge identifiée sur le plan de lotissement Breaux Bridge ayant le numéro de dossier 24306SD7_10 et les NIDs 70722863, 70722665, 70722673 et 70413901, créé par Hub Surveys et daté du 28 juillet 2026.***

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

c) Ville de Shediac, rue Breaux-Bridge *Street* (PID/*NID* 70723432, 70722855, 70724703) Town of/*Ville de* Shediac. Recommendation to Council for the location of a new public street and future street. / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique et une rue future.* (File / *Dossier* # 26-1296). French / *français*

Presented with items 7b and 7d. / *Présenté avec les points 7b et 7d.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Town of Shediac Council to accept the location of the public streets Breaux Bridge and Bonaventure, as well as the future street, identified on the Breaux Bridge Subdivision Plan having the file number 26306SD_4_5_6 and the PIDs 70723432, 70722855, 70724703 drawn by Hub Surveys and dated July 28, 2026. / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité, que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement de les rues publiques Breaux Bridge et Bonaventure, et de la rue future, identifiées sur le plan de lotissement Breaux Bridge ayant le numéro de dossier 26306SD_4_5_6 et les NIDs 70723432, 70722855, 70724703, créé par Hub Surveys et daté du 28 juillet 2026.***

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

d) Ville de Shediac, rue Breaux-Bridge *Street* (PID/*NID* 70627989, 70723440) Town of/*Ville de* Shediac. Recommendation to Council for the location of a new public street. / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique.* (File / *Dossier* # 26-1297). French / *français*

Presented with items 7b and 7c. / *Présenté avec les points 7b et 7c.*

**It was moved by Committee Member Karen Hurley and seconded by Committee Member Paul Poirier that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Town of Shediac Council to accept the location of the public street Breaux Bridge, identified on the Breaux Bridge Subdivision Plan having the file number 26306SD_1 and the PIDs 70627989 and 70723440, drawn by Hub Surveys and dated July 28, 2026. / *Il est proposé par Karen Hurley, membre du comité, et il est appuyé par Paul Poirier, membre du comité, que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement de la rue publique Breaux Bridge identifiée sur le plan de lotissement Breaux Bridge ayant le numéro de dossier 26306SD_1 et les NID 70627989 et 70723440, dessiné par Hub Surveys et daté du 28 juillet 2026.***

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

e) BDL Quality Homes Ltd., rue Jocelyne (PID/*NID* 01072446, 70323068) Town of/*Ville de* Shediac. Recommendation to Council for the location of a new public street. / *Recommandation au conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique.* (File / *Dossier* # 26-0900). French / *français*

Staff Member Sophie Daigle presented the applicant's request for a recommendation to Council regarding the location of a new public street. The property is located in the High Density Residential (R3) zone. / *Sophie Daigle, membre du personnel, présente la demande du requérant visant à obtenir une recommandation au Conseil concernant l'emplacement d'une nouvelle rue publique. La propriété est située dans la zone résidentielle à forte densité (R3).*

Staff Member Sophie Daigle demonstrated the existing situation using an aerial view and the tentative subdivision plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the property is currently vacant and that the trees have been cleared. Subdivision plans from 1998 and 1999 show the creation of lots immediately south of the subject property, as well as a 20-metre-wide corridor intended for a future street. However, the corridor was never formally designated as a future street. She noted that this information was provided for context. / *Sophie Daigle, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et le plan de lotissement provisoire. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la propriété est actuellement vacante et qu'elle a été déboisée. Les plans de lotissement de 1998 et de 1999 montrent la création de lots immédiatement au sud de la propriété en question, ainsi qu'un corridor d'une largeur de 20 mètres prévu pour une rue future. Cependant, le corridor n'a jamais été officiellement désigné comme rue future. Elle indique que ces renseignements sont fournis à titre de contexte.*

Staff Member Sophie Daigle explained that the property was rezoned from Residential (R2) to High Density Residential (R3) to allow for the development of multi-unit residential buildings. The proposed subdivision will create four lots, including one flag lot, and extend the existing street to provide access to the proposed development. / *Sophie Daigle, membre du personnel, explique que la propriété a été rezonée de résidentielle (R2) à résidentielle à forte densité (R3) afin de permettre l'aménagement d'habitations multifamiliales. Le lotissement proposé créera quatre lots, dont un lot en forme de drapeau, et prolongera la rue existante afin de donner accès à l'aménagement proposé.*

Staff Member Sophie Daigle reviewed the criteria for the location of a public street, including the topography of the land, the suitability of the proposed lots for their intended use, the location of street intersections, and the potential for future subdivision of the subject property and adjacent lands. She noted that the property is relatively flat, as demonstrated by LiDAR data obtained from GeoNB, and that the topography does not present any significant constraints. The proposed lots can be used for their intended purpose of accommodating multi-unit residential buildings. The proposed street intersection is also designed at an angle close to 90 degrees. The street extension will provide an additional access point and open up the existing corridor, potentially allowing for the creation of additional lots in the future. / *Sophie Daigle, membre du personnel, examine les critères relatifs à l'emplacement d'une rue publique, notamment la topographie du terrain, la pertinence des lots proposés pour leur usage prévu, l'emplacement des carrefours ainsi que la possibilité de lotissements futurs de la propriété en question et des terrains adjacents. Elle indique que la propriété est relativement plate, comme le démontrent les données LiDAR obtenues de GeoNB, et que la topographie ne présente aucune contrainte importante. Les lots proposés peuvent être utilisés aux fins prévues, soit pour accueillir des habitations multifamiliales. Le carrefour proposé est également conçu selon un angle proche de 90 degrés. Le prolongement de la rue offrira un point d'accès supplémentaire et permettra d'ouvrir le corridor existant, ce qui pourrait permettre la création de lots supplémentaires à l'avenir.*

The Town of Shediac was consulted regarding the request and had no comments regarding the proposed street design. The Town requires a subdivision agreement, and the road must be constructed prior to the development of the lots. A registered private right-of-way for parking and shared access must also be obtained before the issuance of a permit. The Greater Shediac Sewerage Commission had no comments. / *La Ville de Shediac a été consultée au sujet de la demande et n'avait aucun commentaire concernant la conception proposée de la rue. La Ville exige une entente de lotissement, et la rue doit être construite avant l'aménagement des lots. Un droit de passage privé enregistré pour le stationnement et l'accès partagé doit également être obtenu avant la délivrance d'un permis. La Commission des égouts de Shediac et Banlieues n'avait aucun commentaire.*

Staff Member Sophie Daigle explained that the Town opted for cash in lieu of land for public purposes. In this case, the cash in lieu is determined as 8% of the market value of the subdivision lands. No recommendation from the PRAC is required regarding cash in lieu. / *Sophie Daigle, membre du personnel, explique que la Ville a opté pour le versement d'une somme d'argent au lieu de terrains d'utilité publique. Dans ce cas, la somme versée correspond à 8 % de la valeur marchande des terrains visés par le lotissement. Aucune recommandation du CRP n'est requise concernant le versement de cette somme.*

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

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned whether the proposed street had already been constructed. Staff Member Sophie Daigle clarified that the street had not yet been constructed. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si la rue proposée a déjà été construite. Sophie Daigle, membre du personnel, précise que la rue n'a pas encore été construite.*

Committee Member Edgar LeBlanc requested clarification regarding the location of the proposed street. Chair Robert Rochon clarified that the previous presentation concerned the existing streets near the mini-home park, whereas the current application concerns the proposed extension of Jocelyne Street, which has not yet been constructed. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande des éclaircissements concernant l'emplacement de la rue proposée. Le président Robert Rochon précise que la présentation précédente concernait les rues existantes près du parc de mini-maisons, tandis que la demande actuelle concerne le prolongement proposé de la rue Jocelyne, qui n'a pas encore été construit.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Valmont Goguen that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Town of Shediac Council to accept the location of the street as indicated on the attached subdivision plan "Ronald Martin Subdivision" bearing the number 26-305S, prepared by JRD Engineering and dated June 3, 2026, under the following conditions: /** ***Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Valmont Goguen, membre du comité que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil municipal de la Ville de Shediac d'accepter l'emplacement de la rue tel qu'indiqué sur le plan de lotissement ci-joint « Ronald Martin Subdivision », portant le numéro de dessin 26-305S, préparé par JRD Engineering et daté du 3 juin 2026, sous réserve des conditions suivantes:***

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

- **All roads and services must be built in conformity to the specifications of the Town of Shediac. /** ***Toutes les rues et tous les services doivent être construits conformément aux spécifications de la Ville de*** *Shediac.*

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

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

a) Luc Cormier, Clear Coast Auto Ltd. (PID/*NID* 00880179 and/*et* 70178587) Route 133, Municipality of / *Municipalité de* Cap-Acadie - Rezoning application from Rural (RU) to General Commercial (GC) to permit the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intended for rental and administrative purposes. / *Demande de rezonage de la zone rurale (RR) à la zone de commerce général (CG) afin de permettre l'aménagement d'un terrain de vente de véhicules récréatifs, ainsi que la construction de bâtiments destinés à la location et à l'administration.* (File / *Dossier* # 26-0113). French / *français*

Staff Member Rahma Belkacem presented the applicant's request for a rezoning from Rural to General Commercial to permit the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intended for rental and administrative purposes. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage de rural à commerce général afin de permettre l'aménagement d'un terrain de vente de véhicules récréatifs, ainsi que la construction de bâtiments destinés à la location et à des fins administratives.*

Staff Member Rahma Belkacem demonstrated the existing situation using an aerial view and the site plan. She reviewed the applicable policies and regulations. She explained that the property is located in a predominantly rural area with scattered residential properties and woodlots. There are also a few commercial uses along Route 133. This corridor accommodates a variety of uses and provides high visibility and accessibility for commercial activities. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne et du plan de localisation. Elle examine les principes et règlements applicables. Elle explique que la propriété est située dans un secteur principalement rural comprenant des propriétés résidentielles dispersées et des terrains boisés. On trouve également quelques usages commerciaux le long de la route 133. Ce corridor accueille une variété d'usages et offre une grande visibilité et une bonne accessibilité pour les activités commerciales.*

Staff Member Rahma Belkacem explained that the applicant intends to use the property for the sale of recreational vehicles. The proposed development will include four units, storage space, administrative offices, and parking and display areas for approximately 15 recreational vehicles. She clarified that the recreational vehicles will be displayed for sale rather than permanently parked or stored on the property. The proposed buildings will be located toward the front of the property, while the storage and display areas for recreational vehicles will be located toward the rear. A fence will be erected around the development, with two controlled access points at the front of the property. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, explique que le requérant prévoit utiliser la propriété pour la vente de véhicules récréatifs. L'aménagement proposé comprendra quatre unités, un espace d'entreposage, des bureaux administratifs ainsi que des aires de stationnement et d'exposition pour environ 15 véhicules récréatifs. Elle précise que les véhicules récréatifs seront exposés à des fins de vente plutôt que stationnés ou entreposés de façon permanente sur la propriété. Les bâtiments proposés seront situés vers l'avant de la propriété, tandis que les aires d'entreposage et d'exposition des véhicules récréatifs seront situées vers l'arrière. Une clôture sera érigée autour de l'aménagement, avec deux points d'accès contrôlés à l'avant de la propriété.*

Staff Member Rahma Belkacem noted that the proposed activity requires a relatively large site area and is compatible with the General Commercial Zone. The proposed layout and fencing will help define the different uses on the property and provide separation from surrounding properties. / *Rahma Belkacem, membre du personnel, indique que l'activité proposée nécessite une superficie relativement importante et est compatible avec la zone Commerce général. La configuration et la clôture proposées aideront à définir les différents usages sur la propriété et à assurer une séparation avec les propriétés environnantes.*

Comments were received from several provincial departments and branches. The Department of Environment and Local Government noted that no watercourses or wetlands were identified within 30 metres of the property and that no apparent environmental concerns were identified. The Department recommended prioritizing natural stormwater management solutions and ensuring that drainage and sewer infrastructure are designed to accommodate extreme weather events. The Environmental Impact Assessment Branch confirmed that the proposed recreational vehicle sales lot and the construction of rental and administrative buildings are not subject to an Environmental Impact Assessment under the EIA Regulation. No registration is required unless significant changes are made to the proposed project. The Department of Transportation and Infrastructure noted that a setback certificate and an access permit will be required due to the change in land use. Additional information regarding the anticipated increase in traffic is required to determine whether a traffic impact study is necessary. The Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries was contacted and noted that potential agricultural activities are located approximately one kilometre from the site. The Department recommended confirming existing agricultural uses in the area to assess potential land use conflicts. It also noted that compliant agricultural operations are protected under provincial legislation. / *Des commentaires ont été reçus de plusieurs ministères et directions provinciaux. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué qu'aucun cours d'eau ni aucune terre humide n'a été identifié dans un rayon de 30 mètres de la propriété et qu'aucune préoccupation environnementale apparente n'a été relevée. Le Ministère a recommandé de privilégier les solutions naturelles de gestion des eaux pluviales et de veiller à ce que les infrastructures de drainage et d'égout soient conçues de manière à pouvoir faire face aux phénomènes météorologiques extrêmes. La Direction de l'étude d'impact sur l'environnement a confirmé que le terrain de vente de véhicules récréatifs proposé et la construction de bâtiments destinés à la location et à des fins administratives ne sont pas assujettis à une étude d'impact sur l'environnement en vertu du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement. Aucun enregistrement n'est requis à moins que des modifications importantes ne soient apportées au projet proposé. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a indiqué qu'un certificat de marge de retrait et un permis d'accès seront requis en raison du changement d'usage du terrain. Des renseignements supplémentaires concernant l'augmentation prévue de la circulation sont requis afin de déterminer si une étude d'impact sur la circulation est nécessaire. Le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a été consulté et a indiqué que des activités agricoles potentielles sont situées à environ un kilomètre du site. Le Ministère a recommandé de confirmer les usages agricoles existants dans le secteur afin d'évaluer les conflits potentiels liés à l'utilisation des terres. Il a également indiqué que les exploitations agricoles conformes sont protégées en vertu de la législation provinciale.*

A public hearing is scheduled for October 13, 2026. / *Une audience publique est prévue le 13 octobre 2026.*

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

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Karen Hurley that the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND to the Council of Cap-Acadie that By-law CA18-M04 be adopted, which proposes to rezone the properties bearing PIDs 00880179 and 70178587 from the Rural (RA) Zone to the General Commercial (GC) Zone in order to permit the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intended for rental and administrative purposes, subject to the following conditions: / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Karen Hurley, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie d'adopter l'arrêté CA18-M04, qui vise à rezoner les propriétés portant les NID 00880179, 70178587 de la zone rurale (RU) à la zone de commerce général (CG) afin de permettre l'aménagement d'un terrain de vente de véhicules récréatifs, ainsi que la construction de bâtiments destinés à la location et à l'administration. Avec les conditions suivantes:***

**1. Notwithstanding the other uses permitted in the General Commercial (GC) Zone, the uses of the properties bearing PIDs 00880179 and 70178587 be limited to the following uses: / *Nonobstant les autres usages permis dans la zone de commerce général (CG), les usages des propriétés portant les NID 00880179 et 70178587 sont limités aux usages suivants :***
**a) Office / *bureaux***
**b) Retail business / *commerce de détail***
**c) Self-storage / *unités d'entreposage libre-service***
**d) Vehicle sales or rental establishment, limited to the sale or rental of recreational vehicles. / *établissement de vente ou de location de véhicules, limité à la vente ou à la location de véhicules récréatifs.***

**2. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions: / *Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivants :***
**a) That the development of the property be carried out in general conformity with the site plan attached as Schedule A-5. / *Que l'aménagement de la propriété soit réalisé, dans ses grandes lignes, conformément au plan d'aménagement joint à l'annexe A-5.***
**b) That any traffic impact study required by the Department of Transportation and Infrastructure be completed and approved prior to commencement of the development; / *Que toute étude d'impact sur la circulation exigée par le ministère des Transports et de l'Infrastructure soit réalisée et approuvée avant le début du développement.***
**c) That stormwater management be designed and implemented to the satisfaction of the municipal administration and in accordance with the requirements of the applicable authorities; / *Que la gestion des eaux de ruissellement soit conçue et mise en œuvre à la satisfaction de l'administration municipale et conformément aux exigences des autorités compétentes.***
**d) That the proposed private fence around the rear area be installed in accordance with the approved plan in order to minimize visual impacts on neighbouring properties. / Que la clôture privée prévue autour de l'aire arrière soit aménagée conformément au plan approuvé afin de limiter les impacts visuels sur les propriétés voisines.**

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

b) 737607 NB Inc. (PID/*NID* 01100171, 70515697, 70058730, 00842880, 70590450) *rue* Gautreau Street, Municipality of / *Municipalité de* Cap-Acadie – Rezoning from Port (P) Zone to Integrated Development (ID) Zone to allow, in addition to the existing port use (seafood processing plant), the processing of organic waste related to the fishing industry. / *Demande de rezonage de la zone portuaire (P) à la zone aménagement intégré (AI) afin de permettre, en plus de l'usage portuaire existant (usine de traitement de fruits de mer), le traitement des déchets organiques liés à l'industrie de la pêche.* (File / Dossier # 26-0086). French / *français*

Staff Member Phil Robichaud presented the applicant's request for a rezoning from the Port Zone to the Integrated Development Zone to allow, in addition to the existing port use (seafood processing plant), the processing of organic waste related to the fishing industry. / *Phil Robichaud, membre du personnel, présente la demande du requérant*

*visant un rezonage de la zone portuaire à la zone d'aménagement intégré afin de permettre, en plus de l'usage portuaire existant (usine de transformation de fruits de mer), le traitement de déchets organiques liés à l'industrie de la pêche.*

Staff Member Phil Robichaud demonstrated the existing situation using an aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the proposed development would involve the processing of organic waste generated by the fishing industry rather than the processing of seafood for human consumption. The proposed operation would be intensive in nature and would involve an advanced processing system using a vacuum dehydrator housed within a building. He noted that the proposed technology could potentially reduce odours associated with the processing of organic waste. / *Phil Robichaud, membre du personnel, montre la situation existante à l'aide de vue aérienne. Il examine les principes et règlements applicables. Il explique que l'aménagement proposé comprendrait le traitement de déchets organiques générés par l'industrie de la pêche plutôt que la transformation de fruits de mer destinés à la consommation humaine. L'exploitation proposée serait de nature intensive et comprendrait un système de traitement avancé utilisant un déshydrateur sous vide installé à l'intérieur d'un bâtiment. Il indique que la technologie proposée pourrait potentiellement réduire les odeurs associées au traitement des déchets organiques.*

Staff Member Phil Robichaud explained that the Integrated Development Zone was proposed to accommodate the specialized nature of the operation while allowing the existing port use to continue. He also noted the potential for the discovery of Indigenous artifacts on the property. Given the nature and intensity of the proposed use, staff is of the opinion that the rezoning should not proceed. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que la zone d'Aménagement intégré a été proposée afin de tenir compte de la nature spécialisée de l'exploitation tout en permettant le maintien de l'usage portuaire existant. Il souligne également la possibilité de découvrir des artéfacts autochtones sur la propriété. Compte tenu de la nature et de l'intensité de l'usage proposé, le personnel est d'avis que le rezonage ne devrait pas aller de l'avant.*

A public hearing will be held on October 13, 2026. / *Une audience publique aura lieu le 13 octobre 2026.*

Staff agreed that the request was not reasonable. Staff Member Phil Robichaud read the staff recommendation into the record. / *Le personnel est d'avis que la demande n'est pas raisonnable. Phil Robichaud, membre du personnel, lit la recommandation du personnel à voix haute afin de l'inscrire au dossier.*

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

Committee Member Edgar LeBlanc questioned whether the proposed processing system was similar to the one used in Richibucto. Staff Member Phil Robichaud clarified that the proposed system is different. / *Edgar LeBlanc, membre du comité, demande si le système de traitement proposé est semblable à celui utilisé à Richibouctou. Phil Robichaud, membre du personnel, précise que le système proposé est différent.*

Chair Robert Rochon questioned how the shells generated by the existing seafood processing operation are currently disposed of. Staff Member Phil Robichaud explained that they are transported to another property for processing or disposal. Committee Member Edgar LeBlanc noted that some of the shells are mixed with peat moss to produce compost. / *Le président Robert Rochon demande comment les coquilles produites par l'exploitation existante de transformation des fruits de mer sont actuellement éliminées. Phil Robichaud, membre du personnel, explique qu'elles sont transportées vers une autre propriété aux fins de traitement ou d'élimination. Edgar LeBlanc, membre du comité, indique que certaines des coquilles sont mélangées à de la mousse de tourbe pour produire du compost.*

Committee Member Fred Waddy questioned whether Council's decision on August 10, 2026, was to approve or reject the proposed rezoning. / *Fred Waddy, membre du comité, demande si la décision du Conseil du 10 août 2026 était d'approuver ou de rejeter le rezonage proposé.*

Staff Member Phil Robichaud explained that rezoning applications are typically presented to Council several times throughout the approval process. During the initial presentation, staff provides preliminary findings and outlines the available options for Council to determine whether it wishes to proceed with the formal rezoning process. He clarified that Council's decision to proceed with the application does not constitute approval of the rezoning. Rather, it allows the application to be brought before the Committee for a recommendation and a public hearing to be held. Following the Committee's recommendation, the public hearing, and the preparation of the final report, Council will determine

whether to approve or reject the proposed rezoning. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que les demandes de rezonage sont généralement présentées au Conseil à plusieurs reprises au cours du processus d'approbation. Lors de la présentation initiale, le personnel présente ses conclusions préliminaires et décrit les options dont dispose le Conseil afin de déterminer s'il souhaite entreprendre le processus officiel de rezonage. Il précise que la décision du Conseil de donner suite à la demande ne constitue pas une approbation du rezonage. Elle permet plutôt de présenter la demande au Comité afin d'obtenir une recommandation et de tenir une audience publique. À la suite de la recommandation du Comité, de l'audience publique et de la préparation du rapport final, le Conseil déterminera s'il y a lieu d'approuver ou de rejeter le rezonage proposé.*

Committee Member Fred Waddy questioned whether Council has the authority to enter into an agreement with the property owners to restrict the operation to the specific activities outlined in the report. / *Fred Waddy, membre du comité, demande si le Conseil a le pouvoir de conclure une entente avec les propriétaires afin de limiter l'exploitation aux activités précises décrites dans le rapport.*

Staff Member Phil Robichaud explained that zoning is an effective tool for regulating permanent aspects of a development, such as the location of an operation and whether activities must be conducted indoors. However, zoning is less effective at regulating specific operational details that may change over time, such as the volume of material being processed or the source of the organic waste. He noted that enforcing such restrictions could be challenging, as it would require the municipality to establish that a violation had occurred and potentially pursue legal proceedings. He explained that zoning is intended to regulate land uses rather than the finer details of an operation. / *Phil Robichaud, membre du personnel, explique que le zonage est un outil efficace pour réglementer les aspects permanents d'un aménagement, tels que l'emplacement d'une exploitation et l'obligation de mener les activités à l'intérieur. Toutefois, le zonage est moins efficace pour réglementer certains détails précis liés à l'exploitation qui peuvent changer au fil du temps, comme le volume de matières traitées ou la provenance des déchets organiques. Il indique que l'application de telles restrictions pourrait s'avérer difficile, puisqu'il faudrait que la municipalité établisse qu'une infraction a été commise et qu'elle pourrait éventuellement devoir entamer des procédures judiciaires. Il explique que le zonage vise à réglementer les usages du terrain plutôt que les détails plus précis d'une exploitation.*

Committee Member Fred Waddy questioned whether the Province would be responsible for regulating the operation and addressing complaints if the proposed development were to proceed. Staff Member Phil Robichaud confirmed that this would be the case. / *Fred Waddy, membre du comité, demande si la Province serait responsable de réglementer l'exploitation et de traiter les plaintes si l'aménagement proposé allait de l'avant. Phil Robichaud, membre du personnel, confirme que ce serait le cas.*

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

**Refuse the rezoning to the Integrated Development Zoning in order to permit a seashell processing facility (By-Law CA 18-M03). /** ***Rejet le rezonage à la zone Aménagement intégré afin de permettre une usine de transformation de déchets de fruits de mer (arrêté CA 18-M033).***

**MOTION CARRIED /** ***MOTION ADOPTÉE***

*Yea / Pour – 6*
*Robert Rochon (*chair*/président*),
Edgar LeBlanc, Paul Poirier
Valmont Goguen, Karen Hurley, Stuart Taylor

Nay / *Contre* – 1
Fred Waddy

c) Michael Gagnon. (PID/*NID* 70325329 & 70325246) *rue* Gérard Street, Municipality of / *Municipalité de* Cap-Acadie – Rezoning and amendment to the Future Land Use Map from Environmental Preservation to Coastal residential to permit a dwelling. / *Rezonage et modification de la carte d'utilisation future du sol, de préservation*

*de l'environnement à résidentielle côtière afin de permettre une habitation.* (File / *Dossier* # 26-0170). French / *français*

Staff Member Caleb Babin presented the applicant's request for a rezoning and an amendment to the Future Land Use Map from Environmental Preservation to Coastal Residential to permit the construction of a dwelling. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage et une modification à la carte des usages futurs afin de passer de préservation de l'environnement à résidentiel côtier et de permettre la construction d'une habitation.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using an aerial view and site photos (2013). He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the lots were created in 1998 for recreational purposes. The proposal aims to permit the construction of a single-unit dwelling on PID 70325329. To accomplish this, a rezoning and an amendment to the Future Land Use Map are required. The Department of Environment and Local Government recommended that wetlands be delineated prior to the issuance of a building permit. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'une vue aérienne et de photos du site (2013). Il examine les principes et les règlements applicables. Il explique que les lots ont été créés en 1998 à des fins récréatives. La proposition vise à permettre la construction d'une habitation unifamiliale sur le NID 70325329. Pour ce faire, un rezonage et une modification à la carte des usages futurs sont requis. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux recommande que les terres humides soient délimitées avant la délivrance d'un permis de construction.*

The proposal was discussed internally among Plan360 staff. / *La proposition est discutée en interne par le personnel de Plan360.*

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

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee 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 Fred Waddy requested that the proposed zoning map be displayed again, noting that the lots appeared to remain within the Environmental Preservation Zone. Staff Member Caleb Babin clarified that the subject property would be rezoned to Coastal Residential. / *Fred Waddy, membre du comité, demande que la carte du zonage proposé soit affichée de nouveau, indiquant que les lots semblent demeurer dans la zone préservation de l'environnement. Caleb Babin, membre du personnel, précise que la propriété en question serait rezonée à résidentiel côtier.*

Committee Member Fred Waddy noted that the map displayed did not appear to reflect the proposed rezoning. Staff Member Caleb Babin explained that the map illustrated the existing zoning and was intended to identify the location of the subject properties. He clarified that the official rezoning map, prepared by the GIS team, identifies the specific PID subject to the proposed rezoning. / *Fred Waddy, membre du comité, indique que la carte affichée ne semble pas refléter le rezonage proposé. Caleb Babin, membre du personnel, explique que la carte illustre le zonage existant et vise à indiquer l'emplacement des propriétés en question. Il précise que la carte officielle du rezonage, préparée par l'équipe du SIG, indique le NID précis visé par le rezonage proposé.*

Chair Robert Rochon questioned whether the subject property was located within an environmental protection area or an area affected by sea-level rise. / *Le président Robert Rochon demande si la propriété en question est située dans une zone de protection environnementale ou dans un secteur touché par l'élévation du niveau de la mer.*

Committee Member Fred Waddy reiterated that the proposed rezoning map appeared to show the property within the Environmental Preservation Zone. Staff Member Phil Robichaud clarified that the map displayed the existing zoning rather than the proposed zoning and suggested that the reference to the proposed rezoning on the map may have caused confusion. He explained that the application seeks to rezone one of the properties currently located within the Environmental Preservation Zone. / *Fred Waddy, membre du comité, réitère que la carte du rezonage proposé semble montrer que la propriété se trouve dans la zone préservation de l'environnement. Phil Robichaud,*

*membre du personnel, précise que la carte montre le zonage existant plutôt que le zonage proposé et suggère que la référence au rezonage proposé sur la carte a pu porter à confusion. Il explique que la demande vise à rezoner l'une des propriétés actuellement situées dans la zone préservation de l'environnement.*

Committee Member Fred Waddy expressed concern regarding the clarity of the presentation materials and requested that future applications include a clearer illustration of the proposed zoning changes. / *Fred Waddy, membre du comité, exprime des préoccupations concernant la clarté des documents de présentation et demande que les futures demandes comprennent une illustration plus claire des modifications de zonage proposées.*

Chair Robert Rochon requested further clarification regarding the proposed Coastal Residential zoning. Staff Member Caleb Babin explained that the proposal would extend the Coastal Residential Zone to include the subject property, which is currently located within the Environmental Preservation Zone. / *Le président Robert Rochon demande des éclaircissements supplémentaires concernant le zonage résidentiel côtier proposé. Caleb Babin, membre du personnel, explique que la proposition prolongerait la zone résidentiel côtier afin d'y inclure la propriété en question, qui est actuellement située dans la zone préservation de l'environnement.*

Chair Robert Rochon referred to the site photos included in the presentation materials, noting that several residential properties are already developed in the surrounding area. / *Le président Robert Rochon fait référence aux photos du site comprises dans les documents de présentation, indiquant que plusieurs propriétés résidentielles sont déjà aménagées dans les environs.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Council of Cap-Acadie the amendments to the Cap-Acadie Municipal Plan By-law No CA-17-M02 which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. CA-18-M05 which amends the Zoning Map Coastal as it would permit residential development outside the Sea-Level Rise Zone and align with the residential character of Gerald Street. *** / Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie les modifications à l'Arrêté no CA-17-M02 du Plan municipal de Cap-Acadie, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage no CA-18-M05, qui modifie la carte de zonage à résidentielle côtière, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel à l'extérieur de la limite de l'élévation du niveau de la mer Cap-Acadie, et s'harmoniserait avec le caractère résidentiel de la rue Gerald.***

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

**That notwithstanding section 4.16, that the development shall be in conformity with a WAWA permit issued by the Department of Environment and Local Government. / *Nonobstant les dispositions de l'article 4.16, le projet doit être conforme à un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.***

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

d) Garth Lindsay (PID/*NID* 70251731) *rue* Dune Street, Municipality of / *Municipalité de* Cap-Acadie – Rezoning and amendment to the Future Land Use Map from Environmental Preservation to Coastal Residential to permit a dwelling. / *Rezonage et modification de la carte d'utilisation future du sol, de préservation de l'environnement à résidentielle côtière, afin de permettre une habitation.* (File / *Dossier* # 26-1124). English/*anglais*

Staff Member Caleb Babin presented the applicant's request for a rezoning and an amendment to the Future Land Use Map from Environmental Preservation to Coastal Residential to permit the construction of a dwelling. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la demande du requérant visant un rezonage et une modification à la carte d'usage futur du terrain afin de passer de Préservation de l'environnement à Résidentiel côtier et de permettre la construction d'une habitation.*

Staff Member Caleb Babin demonstrated the existing situation using an aerial view. He reviewed the applicable policies and regulations. He explained that the subdivision was created in 1992 for recreational purposes. The proposal seeks to permit the construction of a single-unit dwelling on PID 70251731. To accomplish this, a rezoning and an amendment to the Future Land Use Map are required. He noted that only a small portion of

the lot is located within the Environmental Preservation Zone and would need to be rezoned. A Watercourse and Wetland Alteration permit has already been obtained from the Province. He explained that the proposed development is considered to have a low environmental impact and has been designed to accommodate high-water events. / *Caleb Babin, membre du personnel, présente la situation existante à l'aide d'une vue aérienne. Il examine les principes et les règlements applicables. Il explique que le lotissement a été créé en 1992 à des fins récréatives. La proposition vise à permettre la construction d'une habitation unifamiliale sur le NID 70251731. Pour ce faire, un rezonage et une modification à la carte d'usage futur du terrain sont requis. Il indique que seule une petite portion du lot est située dans la zone préservation de l'environnement et devrait être rezonée. Un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide a déjà été obtenu auprès de la Province. Il explique que l'aménagement proposé est considéré comme ayant un faible impact environnemental et a été conçu pour tenir compte des épisodes de hautes eaux.*

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

The proposal was discussed internally among Plan360 staff. Several provincial departments were contacted. Other branches included the Wetland and Watercourse Alteration Branch, the Director of hydrology, and the Crown Lands Branch. / *La proposition a fait l'objet de discussions à l'interne parmi le personnel de Plan360. Plusieurs ministères provinciaux ont été contactés. Parmi les autres directions consultées figuraient la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides, le directeur de l'hydrologie et la Direction des terres de la Couronne.*

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

Chair Robert Rochon asked if any members of the Committee 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 Fred Waddy expressed concern regarding the removal of land from the Environmental Preservation Zone. He noted that, in the previous application, the subject property was surrounded by existing residential development, which raised questions about whether it should have been included in the Environmental Preservation Zone in the first place. However, he indicated that the current application involves an area with significant wetlands and that he was not comfortable supporting the proposed rezoning. He stated that he would vote against the request. / *Fred Waddy, membre du comité, exprime des préoccupations concernant le retrait de terrains de la zone préservation de l'environnement. Il indique que, dans la demande précédente, la propriété en question était entourée d'aménagements résidentiels existants, ce qui soulevait la question de savoir si elle aurait dû être incluse dans la zone préservation de l'environnement au départ. Toutefois, il indique que la demande actuelle concerne un secteur comportant d'importantes terres humides et qu'il n'est pas à l'aise d'appuyer le rezonage proposé. Il indique qu'il votera contre la demande.*

**It was moved by Committee Member Paul Poirier and seconded by Committee Member Edgar LeBlanc that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Council of Cap-Acadie the amendments to the Cap-Acadie Municipal Plan By-law No CA-17-M03 which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. CA-18-M06 which amends the Zoning Map Coastal as it would permit adapted residential development and align with the residential character of De La Dune Street. / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité et il est appuyé par Edgar LeBlanc, membre du comité, que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie les modifications à l'Arrêté no CA-17-M03 du Plan municipal de Cap-Acadie, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage no CA-18-M06, qui modifie la carte de zonage à résidentielle côtière, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel adaptée, et s'harmoniserait avec le caractère résidentiel du rue de la dune.***

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

**That notwithstanding section 4.16, that the development shall be in conformity with a WAWA permit issued by the Department of Environment and Local Government. / *Nonobstant les dispositions de l'article 4.16, le projet doit être conforme à un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.***

**MOTION CARRIED / *MOTION ADOPTÉE***

*Yea / Pour – 6*
*Robert Rochon (*chair*/président*),
Edgar LeBlanc, Paul Poirier
Valmont Goguen, Karen Hurley, Stuart Taylor

Nay / *Contre* – 1
Fred Waddy

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

None / *Aucune*

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

Next monthly meeting will be held on October 28, 2026, at 6:30 pm. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 28 octobre 2026 à 18 h 30.*

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

It was moved by Committee Member Paul Poirier to adjourn the meeting at 8:35 pm / *Il est proposé par Paul Poirier, membre du comité, de lever la séance à 20 h 35.*

_____
Robert Rochon – Chair / *président*