

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 24, 2021 / Le mercredi 24 mars, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-200

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

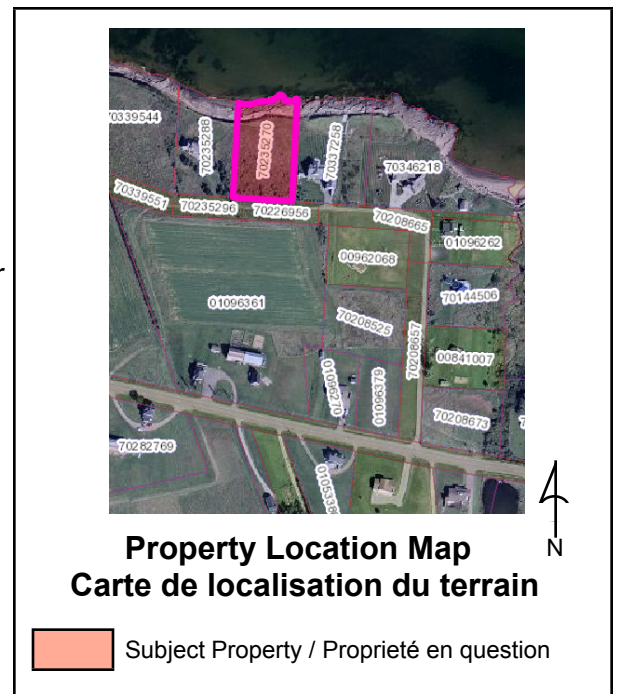
leblanc Gilles

Landowner / Propriétaire :

leblanc Gilles

Proposal / Demande :

to reduce the required lot width from 54m to 3m and to reduce the required lot area from 4000m² to 264m² for lot 21-1 / *pour réduire la largeur requis de 54m a 3m et réduire la superficie requis de 4000m² a 264m² pour le lot 21-1*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70235270

Lot Size / Grandeur du lot: 5000m²

Location / Endroit :

Allée de la falaise, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residentiel

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Allée de la falaise

Policies / Politiques

n/a

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

39.0 LOT SIZE / SUPERFICIE DES LOTS

39.1 Subject to paragraph 39.2, it is not permitted to build, place, repair, or replace a building or structure on a lot that does not meet the requirements of this section. / *Sous réserve du paragraphe 39.2, il est interdit d'édifier, d'implanter, de réimplanter, de modifier ou de remplacer un bâtiment ou une construction sur un lot qui ne respecte pas les dispositions du présent article.*

39.2 It is possible to build, place, repair, or replace a building or structure on a lot that does not meet the requirements to this section if the following conditions are met: / *Il est possible d'édifier, d'implanter ou de réimplanter, de modifier ou de remplacer un bâtiment ou une construction sur un lot qui ne satisfait pas les dispositions du présent article s'il répond aux exigences suivantes :*

- a)** the lot is existing prior to the enactment of the regulation / *le lot est existant avant l'entrée en vigueur du présent plan;*
- b)** the use is permitted in that zone / *la zone visée permet l'aménagement proposé;*
- c)** the development meets all other provisions with regards to setbacks and lot occupancy / *l'aménagement peut satisfaire les exigences relatives aux cours réglementaires, ainsi qu'au coefficient d'occupation du sol; et*
- d)** the development is approved or exempted by the department of health, the department of environment, or the municipal administration. / *l'aménagement reçoit l'approbation ou une exemption du ministère de la Santé ou de l'Environnement, ou de l'administration municipale du Village de Cap-Pelé.*

SUBDIVISION BY-LAW

10(2) The development officer shall not approve a plan where he/she as well as the commission are of the opinion that: / *L'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission estiment que :*

- a)** the land is not suitable or can not be reasonably expected, for economic reason, to be suitable, for its intended purpose, or can it be expected to be within a reasonable amount of time after being approved. / *le terrain ne convient raisonnablement pas ou ne peut convenir, pour des raisons économiques, à l'affectation prévue ou qu'il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai raisonnable après l'approbation du plan, ou*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

regional service commission staff consulted with Village staff. no specific objections were identified / *le personnel a communiqué avec le Village et aucune objection fut soumise.*

Discussion

In late January of 2021 a plan was submitted by JR Daigle on behalf of Mr. Gilles Leblanc to relocate a beach access from one side of his property to the other. The existing access corridor is not owned by Mr. Leblanc and the current owner wishes retain ownership of the land (Lot 21-1). After discussions with Mr. Leblanc to indicate staff's reluctance to support this proposed layout and to consider alternative solutions of creating this as a right of way, or to create it as a parcel and attach it to the existing lot. It was decided to stay with the initial proposal. / *En Janvier 2021 un plan fut soumis par JR Daigle de la part de Mr. Gilles Leblanc pour modifier l'emplacement d'un accès pour la plage d'un coté d'un lot a l'autre. L'accès existant n'appartient pas a Mr. Leblanc et la propriétaire veut retenir un terrain*

séparer. Après avoir discuter avec Mr. Leblanc pour considérer d'autres solutions pour déplacer l'accès, soit avec un droit de passage ou en créant une parcelle qui pourrait être attacher a sont lot existant, la demande fut soumis sans modifications.

Generally when a lot is created, the intent is that it will be conveyed as a separate parcel and developed independently of adjacent properties. In this case there is an existing lot that was created in 1990 as a walkway providing beach access to the residents of this community (not public) Over time it was noted that this was not the best location for beach access and it is for this reason that this application is before us today. / *Normalement quand un lot est cree, c'est avec l'intention de transférer le terrain et le développé comme lot indépendamment des terre avoisinants. Dans ce cas, il y a un lot qui a été créé en 1990 comme accès pédestre a la plage pour les résidents de cette communauté (privé) Avec le temps, il a été note que ceci n'était pas le meilleur emplacement pour un accès a la plage et c'est pour cette raison que nous avons cette demande devant nous.*

It is logical to relocate the access to a more suitable location, however the creation of this access as a lot is not a long term solution. The existing access is owned by the same land owner as the property across the street Allee de la falaise (PID 1096361) which is the original developer of the lands.

The potential solutions to the problem of creating this as a separate lot are, to create the access either as a right of way, convey this access to the Village as a public access, or that it be created as a parcel and become part of the property across the street (PID 1096361) This would avoid the eventuality of this new access being owned by an individual with no other connection to the neighborhood. The owner of the land (purchaser of the access) was not interested in only having a right of way, they were also not interested in attaching this land to the existing lot. The Village was not contacted to determine if there was any interest to take this as a public access. / *Il y de la logique a déplacer l'accès a un endroit plus propice mais la création de cette accès comme un nouveau lot n'est pas une solution a long terme.*

L'accès est présentement appartenu par le même propriétaire que le terrain qui se trouve l'autre bord du chemin Allée de la falaise (NID 1096361) qui se trouve a être le terrain du quel tout les lot provienne. La solution potentiel aux problèmes de créé un nouveau lot est de donner un droit de passage pour accès a la plage, donner cette accès aux village comme accès publique, ou créé l'accès comme une parcelle qui sera attacher au terrain l'autre bord de la rue (NID 1096361) Cette solution évitera l'éventualité que ce nouveau terrain soit appartenu par un individu qui n'a pas de lien avec la communauté. La personne qui appartiens le terrain avoisinant (qui va acheter l'accès) n'étai pas intéresser a rattacher le nouveau accès a sont terrain existant. Le Village n'a pas été contacter pour vérifier si il y avait intérêt de prendre possession de ceci comme accès publique.

Staff are of the opinion that the variance is not reasonable because there are better ways to accomplish the intent without creating this land as a seperate lot. / *Le personnelle est de l'avis que les dérogations ne sont pas raisonnables par ce que il y autre façon d'accomplir la modification sans créé un lot séparer.*

The variance is not minor by the very scale of the variances as well as the fact that it renders the reason for the regulation moot (a lot should be able to be developed) / *La dérogation n'est pas mineur due a l'échelle de la demande, et que la dérogation rend le règlement nul (un lot doit être capable d'être développer)*

The variance is also not in general conformity with the regulation in that there are no provisions in the Village of Cap pele by-laws for the creation of a private access. / *La derogation n'est pas en conformité avec le reglement car il n'y a pas de provision dans le Village de Cap Pele pour créé des acces privé*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100m of the subject property / *Un avis fut envoyer aux proprietaire a 100m de la propriete*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

78(1) An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

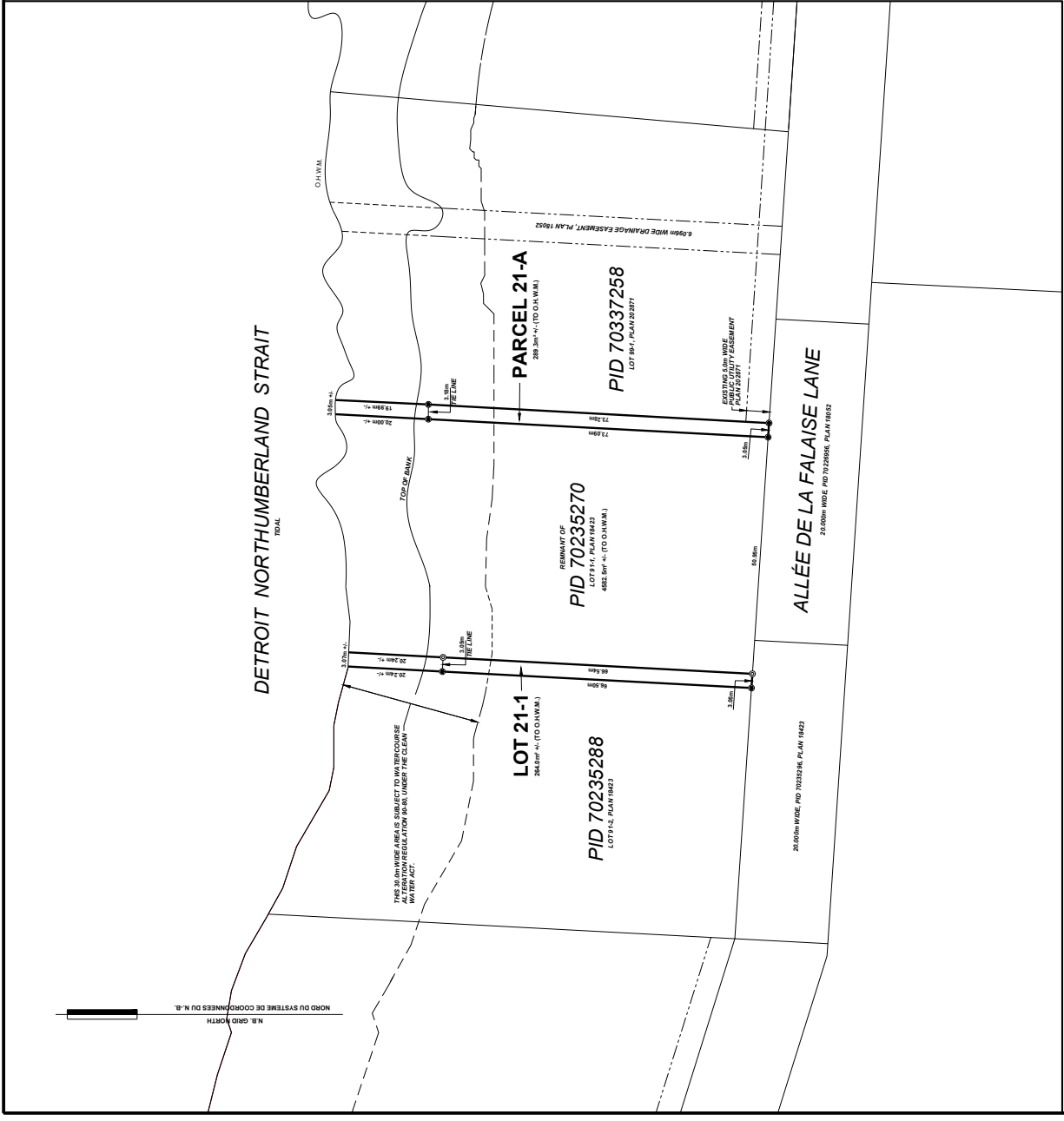
(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. / *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee refuse the variances to reduce the lot width to 3m and to reduce the lot area to 264m² as the requests are not reasonable, they are not good for the development of the land, and are not in general conformity with the regulation.

/ Le personnel recommande respectueusement que le Comité de Révision de la Planification Sudest refuse les dérogations de réduire la largeur requis a 3m, et la superficie a 264m parce que les demandes ne sont pas raisonnable, elles ne sont pas bonne pour le développement du terrain, et elles ne sont pas en accord avec le règlement.

Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.



| POINT | EASING | NORTHING | EASTING | COORDINATE VALUES (MUN) | DESCRIPTION |
|-------|--------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|
| 1A125 | | 3639708.710 | 7427576.985 | | ▲ |
| 509 | | 3637506.211 | 7427733.871 | | ▲ |

PURPOSE OF PLAN
 1- TO AMEND VARIOUS N.B.S. PLANS, PG 7 (1992-04-19)
 2- TO AMEND VARIOUS N.B.S. PLANS, PG 7 (1992-04-19)
 3- TO CREATE PARCELS OF LAND FROM PID 70328844 TO BE ANNEXED
 4- TO CREATE LOT 21-1 FOR WALKWAY PURPOSES.

PROPERTY INFORMATION
 PID 70226964
 JACOB, FERDINAND
 REGISTERED OWNER: JACOB, FERDINAND
 WOLLEWAY TOWN, 18002
 TRANSFER No. 983927, BK. 1950, PG 7 (1992-04-19)

OWNER'S STATEMENT
 I, FERDINAND JACOB, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

Ferdinand Jacob

PROPERTY INFORMATION
 PID 70235270
 LEBLANC, MARIJE ELISE
 REGISTERED OWNER: LEBLANC, MARIJE ELISE
 LOT 21-1, PLAN 18423
 TRANSFER No. 38633581 (2019-11-19)

OWNER'S STATEMENT
 I, MARIJE ELISE LEBLANC, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

Marie Elise LeBlanc

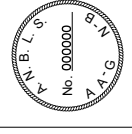
PROPERTY INFORMATION
 PID 70337258
 LOT 191-1, PLAN 202871
 REGISTERED OWNER: LEBLANC, MARIJE ELISE
 TRANSFER No. 38633581 (2019-11-19)

OWNER'S STATEMENT
 I, MARIJE ELISE LEBLANC, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

Marie Elise LeBlanc

PURCHASER'S AGREEMENT
 I, JOSEPH GILLES LEBLANC, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE PURCHASER OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOTS CREATED BY THIS PLAN AND INCLUDING AND REQUIRE ADDITIONAL DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL.

Joseph Gilles LeBlanc



KEY PLAN

LEGEND

STANDARD SURVEY MARKER PLACED
 STANDARD SURVEY MARKER FOUND
 IRON PIPE FOUND
 SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST
 CALCULATED COORDINATE REFERENCE
 CENTRELINE
 FENCE
 OVERHEAD UTILITY LINE
 SQUARE METRES
 NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
 ORDINARY HIGH WATER MARK
 SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
 SERVICE MARK BRUNSWICK
 DOCUMENT / BOOK / PAGE
 CURVE
 RADIUS POINT COORDINATE
 LATERAL WATER SERVICE BOX
 CIVIC NUMBER
 MANHOLE
 FIRE HYDRANT
 WATER VALVE
 SQUARE IRON BAR FOUND
 WOODEN SURVEYOR'S POST FOUND
 SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
 PUBLIC UTILITY EASEMENT
 MUNICIPAL SERVICES EASEMENT
 LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT

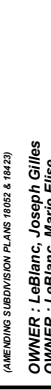
- NOTES:**
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B.S. HIGH PRECISION SURVEY DATA. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000000.
 2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000000.
 3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE AS SHOWN ON THE DRAWING.
 4. ADJUSTMENTS ARE REQUIRED TO THE NEAREST 0.1".
 5. THIS PLAN IS THE PROPERTY OF THE DEVELOPER AND IS THE SOLE PROPERTY OF A LAWYER, NOT TO BE ZONED AND SETBACK.
 6. THIS PLAN IS THE PROPERTY OF THE DEVELOPER AND IS THE SOLE PROPERTY OF A LAWYER, NOT TO BE ZONED AND SETBACK.
 7. THIS PLAN IS THE PROPERTY OF THE DEVELOPER AND IS THE SOLE PROPERTY OF A LAWYER, NOT TO BE ZONED AND SETBACK.
 8. THIS PLAN IS THE PROPERTY OF THE DEVELOPER AND IS THE SOLE PROPERTY OF A LAWYER, NOT TO BE ZONED AND SETBACK.

TENTATIVE PLAN

AMENDING SUBDIVISION PLAN
 ALDORIA LANDRY SUBDIVISION
 (AMENDING SUBDIVISION PLANS 18052 & 16420)
 OWNER: LeBlanc, Joseph Gilles
 OWNER: LeBlanc, Marie Elise
 OWNER: LeBlanc, Rachelle
 OWNER: Jacob, Ferdinand
 OWNER: Jacob, Roberte

NORTH OF ALLÉE DE LA FALAISE
 CHEMIN BAS CARABELE
 PAROISSE DE ST-JOSEPH
 COUNTY OF WESTMORLAND
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.



30 Cavendish St., Suite 101
 Moncton NB
 QC J7S 1S6
 Tel: (506) 858-0811
 Fax: (506) 352-1488
 jrd@jrdengineering.com

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L.

January 6, 2021
(Version française ci-jointe)

Mr. Jeff Boudreau
Development officer
Southeast Regional Services Commission
1234 Main St., Unit 200
Moncton, NB E1C 1H7

Mr. Boudreau

Further to our recent discussions, we are applying for changes to ownership and use of certain lots which we own or which are adjacent to our lots. You will receive a proposed sub-division plan from J.R. Daigle Engineering which outlines the proposed changes.

We are owners of a lot located at 1156 Allée de la Falaise, Cap-Pelé, NB. Our residence is situated on this shorefront lot, PID number 70337258. Last year we purchased a vacant lot, PID number 70235270, on the west side of our residence and also a shorefront lot.

Between the two lots, there is an undersized lot, approximately 10 feet wide, PID number 70226964. This lot is owned by Mrs. Roberte Jacob whose family were the original owners and developers of the land we now own. The lot was intended to be used as a right-of-way leading to the shore.

The shoreline in this area consists of a steep cliff fronted mostly by shale rock. In front of our vacant lot, there is a small sandy beach traditionally used by the Jacob family and friends, and also by a few local persons. Until the fall of 2019 and Hurricane Dorian, people would access that beach by walking down the narrow Jacob lot, turn left (west) at the bluff end, walk half-way along our vacant lot and take a natural path down the cliff to the beach. It is to be noted that the Jacob lot ends abruptly at a steep edge of the cliff and it is inadvisable to attempt to go down on that spot.

Erosion in the past years and the ravages of Hurricane Dorian have caused extensive damage to both our lots. It has also totally destroyed the natural pathway leading to the beach on our vacant west lot. During the summer of 2020, some local people tried to use that way down anyway causing more damage to the native beach grass on the bluff and making the cliff area unstable. At that time, we posted signs asking people to keep off

Gilles LeBlanc
483, rue Alphée, Dieppe, N.-B. E1A 6W6
(506)852-0123
gleb567@gmail.com

the fragile area. Most complied, but a few started scaling the cliff at the end of the Jacob lot, again causing a danger to themselves and extensive damage to the soil horizon on the cliff face.

Being very mindful of the need to protect the shoreline and of stewardship of the land we occupy, we came to the conclusion that something had to be done to both protect the shoreline and reduce the risk of injury to people.

Even if it was not our land, we considered helping to build a stairway at the end of the Jacob lot. Although feasible this would require a minimum 16-foot stairway and the footing and surrounding area leading to the beach at that particular landing is unstable. At the westernmost edge of our vacant lot however, the cliff is not as steep, the footing is stable and a stairway would lead directly to the small beach.

We approached Mrs. Jacob with an offer to purchase her lot, build a staircase at the western end of our lot instead and grant her a right-of-way to the beach. After consideration, Mrs. Jacob advised that she wanted to keep ownership of her lot in order to maintain control of her access to the shore. She acknowledges however that she could no longer use her lot in its present state to access the beach.

We then made a counter-proposal, offering to exchange her lot for a similar sized lot on the western edge of our vacant lot. We would then build and maintain the stairway on this, her new lot. She agreed to this proposal.

That brings us to our request for the Commission to grant permission for this transaction. In discussions with you, you indicated that the Commission is very reluctant to grant exceptions to the size and use of lots. You suggested that we instead purchase the Jacob lot and grant Mrs. Jacob and her family a right-of-way. We discussed this extensively with Mrs. Jacob, but she is firm in wanting to keep ownership of an access that has been in her family for several generations, a position we totally respect.

We can fully understand the position of the Commission in not wanting to create a new undersized lot. However, in this case, the Commission would not be “adding” a new lot -- instead it would agree to merely exchange one undersized lot for another one at a more suitable location.

Other points we would like to make in favour of the approval of our request include:

Gilles LeBlanc
483, rue Alphée, Dieppe, N.-B. E1A 6W6
(506)852-0123
gleb567@gmail.com

1. The approval of our request would help protect the environment by considerably reducing the stress and damage to the coastline.
2. The shoreline at the end of the Jacob lot, and in both directions adjacent to it, is an exposed soft soil environment now home to nesting cliff swallows, a species that has all but disappeared from Southern NB in recent years. A colony of 30 cliff swallows or more is worth preserving.
3. We consider ourselves stewards of this land and have invested considerable time and money in protecting it. We have enlisted the help of environmental consultants such as Helping Nature Heal Inc., and local environmental groups such as Vision H2O. We wish to continue investing in these collaborations.
4. By granting our request, we would have two lots we own adjacent to each other instead of having the present 10-foot lot divider. In the future, this will allow us more flexibility in preserving a fragile ecosystem.

In closing please be assured that we fully support the need for proper planning of land use. We sincerely believe that our proposal will have a positive effect on the local environment and on the enjoyment of the land and shore by our neighbours and the local population. We look forward to a positive response to our request.

Gilles and Rachelle LeBlanc

Gilles LeBlanc
483, rue Alphée, Dieppe, N.-B. E1A 6W6
(506)852-0123
gleb567@gmail.com

Le mardi 26 janvier 2021

(English version enclosed)

Monsieur Jeff Boudreau
Agent d'aménagement
Commission des services régionaux du sud-est
1234, rue Main
Unité 200
Moncton, N.-B.
E1C 1H7

Monsieur Boudreau,

Cette lettre fait suite à nos récentes discussions à l'égard d'un changement proposé de titre et d'usage de certains terrains que nous appartenons ou qui sont adjacents à nos terrains.

Vous avez reçu, ou allez recevoir sous peu, un plan proposé de sub-division qui démontre les changements que nous proposons. Nous sommes propriétaires d'un lot situé au 1156, Allée de la Falaise, Cap-Pelé, N.-B. Notre résidence est située sur ce terrain au bord de la mer, et est identifié par le N.I.D. 70337258. L'an dernier, nous avons acquis un lot vacant, situé à l'ouest de notre résidence, également sur le bord de la mer, N.I.D. 70235270.

Entre ces deux lots, il y a un étroit lot d'environ 10 pieds de large, N.I.D. 70226964, appartenant par Mme Roberte Jacob dont la famille était le propriétaire et le développeur des terrains dont nous sommes maintenant propriétaires. Ce lot devait servir comme droit de passage menant à la côte.

La côte dans cette région consiste d'une falaise abrupte avec de la roche de schiste. Devant notre lot vacant, il y a une petite plage sableuse traditionnellement utilisée par la famille Jacob et leurs amis. Avant l'automne de 2019 et l'ouragan Dorian, les gens accédaient à cette plage en descendant le lot étroit Jacob, ensuite en tournant à gauche (ouest) à la falaise pour ensuite longer notre lot vacant jusqu'à un sentier naturel qui

Gilles LeBlanc
483, rue Alphée, Dieppe, N.-B. E1A 6W6
(506)852-0123
gleb567@gmail.com

descendait la falaise jusqu'à la plage. Il faut noter que le lot Jacob finit abruptement au bord de la falaise et il est imprudent et dangereux de descendre à cet endroit. Le phénomène d'érosion accrue des dernières années, et particulièrement l'érosion causée par Dorian a causé de sérieux dommages à nos deux lots. Dorian a également complètement détruit le sentier naturel descendant à la plage sur notre lot vacant. A l'été de 2020, certaines personnes ont tenté de descendre le sentier causant plus de dommages à l'herbe de dune sur la falaise et sur les abords de la falaise, et rendant la falaise instable. Nous avons donc placé des affiches demandant aux gens de ne pas emprunter ce passage-là car c'est un environnement fragile. La plupart ont su respecter cette consigne, mais quelques-uns ont choisi de descendre la falaise au bout du lot Jacob résultant en un danger sérieux de blessures corporelles et des dommages considérables au sol de la falaise.

Etant toujours conscients du besoin de protéger la côte, et de notre rôle de garant de la terre dont nous occupons, nous avons conclu qu'il fallait agir pour protéger cette côte et pour réduire le risque de blessures corporelles.

Même si ce n'était pas notre terrain, nous avons envisagé la possibilité de construire un escalier au bout du lot Jacob. Quoique possible, ceci demanderait un escalier d'un minimum de 16 pieds qui aboutirait au bas sur un sol instable, et en plus obligeant les gens à marcher environ 30 pieds sur la roche instable pour se rendre à la plage. Toutefois, à l'extrémité ouest de notre lot vacant, la falaise n'est pas aussi longue, le bas est rocheux et stable et l'escalier mènerait directement à la plage.

Nous avons donc offert à Mme Jacob de faire l'acquisition de son petit terrain, de bâtir un escalier à l'extrémité ouest de notre lot vacant et de lui donner un droit de passage lui permettant d'accéder à la plage. Mme Jacob nous a répondu qu'elle voulait garder titre d'appartenance à son lot pour maintenir un certain contrôle d'accès à la côte. Elle reconnaît toutefois qu'elle ne peut plus utiliser son lot dans son état actuel pour accéder à la plage et à la côte.

Nous lui avons fait une nouvelle proposition, soit d'échanger son lot avec un lot semblable à l'extrémité ouest de notre lot vacant, et de construire et maintenir un escalier sur son nouveau lot. Elle a accepté cette proposition.

Ceci nous mène à notre demande à la Commission de donner son accord à cette transaction. Lors de nos discussions, vous avez souligné que la Commission est très réticente à accorder des exceptions aux dimensions et à l'utilisation des lots. Vous avez

suggéré que nous fassions plutôt l'acquisition du lot Jacob et que nous accordions un droit de passage à Mme Jacob et à sa famille. Nous avons eu plusieurs discussions à cet égard avec Mme Jacob, mais elle veut absolument être propriétaire d'un accès sur un terrain qui a été dans sa famille depuis des générations, ce que nous respectons totalement.

Nous comprenons très bien pourquoi la Commission ne veut pas créer de nouveaux terrains avec des dimensions inférieures aux normes. Dans ce cas, cependant, la Commission « n'ajoute » pas un nouveau lot, mais plutôt donne son accord pour un échange d'emplacement moins fragile. L'ancien lot de Mme Jacob n'existerait plus puisqu'il serait incorporé dans notre lot vacant. Le nombre total de petits lots étroits demeure le même.

Voici d'autres facteurs qui militent en faveur de l'approbation de notre demande :

1. L'approbation contribue à la protection de l'environnement en réduisant considérablement le stress et les dommages à la falaise et à la côte.
2. L'été dernier a vu l'arrivée d'une colonie d'environ 30 hirondelles de rivage qui ont bâti leurs nids au bout et autour de la falaise du lot Jacob. Les experts stipulent que Dorian a exposé un sol mou qui a encouragé cette arrivée. Ces hirondelles sont presque totalement disparus du sud-est du N.-B. et le renouvellement d'une colonie doit être encouragé à tout prix.
3. Nous nous considérons gardiens de cette terre en plus d'en être propriétaires, et nous y avons investi considérablement de temps et d'argent pour la protéger. Nous avons embauché la firme environnementale Helping Nature Heal Inc. et l'appui de groupes environnementaux comme Vision H2O. Nous continuerons d'accentuer ces collaborations.
4. L'approbation de notre demande nous donnerait deux lots appartenus adjacents l'un à l'autre, plutôt que d'être divisés par une parcelle de 10 pieds. Ceci permettra plus de flexibilité dans l'utilisation et la préservation de la côte.

Nous finirons en disant que nous appuyons pleinement le besoin d'une bonne planification de l'usage des terres. Nous croyons fermement que notre demande aura un effet positif sur l'environnement local et sur la possibilité pour la population locale et les voisins de bénéficier pleinement de cette superbe région de notre province.

Dans l'espoir d'une réponse favorable à notre requête, nous vous prions d'agréer, M. Boudreau, l'expression de notre plus haute considération.

Gilles et Rachelle LeBlanc

Gilles LeBlanc
483, rue Alphée, Dieppe, N.-B. E1A 6W6
(506)852-0123
gleb567@gmail.com