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

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-0515

From / De :

Sophie Daigle
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

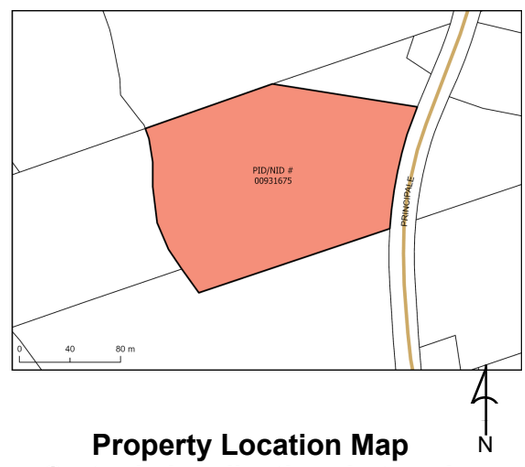
Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gesionnaire d'approbation des lotissements

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :
Steve Pelletier Arpentage 3POINTS Survey Inc.

Landowner / Propriétaire :
Yves Daigle

Proposal / Demande :
Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot de 54m à 48.07m / *Variance to reduce the minimum required width of a lot from 54m to 48.07m*



Property Location Map
Carte de localisation du terrain

Subject Property / Proprieté en question

Site Information /Information du site

PID / NID: 00931675

Lot Size / Grandeur du lot: 2.757 Ha (lot proposé / *proposed lot)*

Location / Endroit :
Memramcook, Village of Memramcook / Village de Memramcook

Current Use / Usage présent :
Vacant

Zoning / Zonage :
RR, DR, SLR

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :
Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :
Zonage environnant / *surrounding zoning*: RR, DR, SC
Usages environnants / *surrounding uses*: Maisons unifamiliales, cimetière, resturant / *single unit dwellings, cemetary, restaurant*

Municipal Servicing / Services municipaux:
Aucun / *none*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Principale *street*

Policies / Politiques

Plan rural du Village de Memramcook / *Village of Memramcook Rural plan*

1.1 Secteur Résidentiel / *Residential sector*

1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village. / *Council's policy is to encourage new residential developments within residential areas and the village center*

1.1.4 Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. / *Council's policy is to regulate land use density in residential areas*

1.1.18 Il est proposé de maintenir certains secteurs résidentiels à faible densité afin de préserver les quartiers orientés vers un rythme de vie plus lent, consacrés à la famille, et dont la verdure est plus abondante. / *It is proposed to maintain certain low-density residential areas in order to preserve neigborhoods that are geares toward a slower pace of life, devoted to family, and with more abundant greenery.*

1.1.19 Il est proposé que ces secteurs à faible densité soient adaptés aux caractéristiques des secteurs ambiants et que des normes d'aménagement appropriées soient établies, le cas échéant. / *It is proposed that these low-density areas be adapted to the characteristics of the surrounding areas and that appropriate development standards be established, where necessary.*

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

Plan rural du Village de Memramcook / *Village of Memramcook Rural plan*

10.2(5) Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir: */ Lots serviced by a private water and sewer system must be approved or exempted by the Department of Health or of Environment and must have:*

a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles / *in the case of a single-family dwelling or a building or structure not used for residential purposes:*
i) une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique; / *a minimum width of 54 meters fronting a public street*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum depth of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 4 000 mètres carrés; / *a minimum area of 4,000 square meters;*

b) dans le cas d'une habitation bifamiliale: / *in the case of a two-family dwelling:*
i) une largeur minimale de 59 mètres donnant sur une rue publique; */ a minimum width of 59 meters facing a public street;*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum depth of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 5 350 mètres carrés; / *a minimum area of 5,350 square meters;*

c) dans le cas d'une habitation trifamiliale: / *in the case of a three-family dwelling*
i) une largeur minimale de 63 mètres donnant sur une rue publique; et / *a minimum width of 63 meters facing a public street; and*
ii) une profondeur minimale de 38 mètres; et / *a minimum deptch of 38 meters; and*
iii) une superficie minimale de 6 700 mètres carrés; / *a minimum area of 6,700 square meters;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel de Plan360 a discuté de la demande à l'interne. / *Plan360 staff discussed the request internally.*

Le Village de Memramcook a été consulté par rapport à la dérogation et du lotissement. Une réponse n'a pas été reçu au temps de la rédaction de ce rapport. / *The Village of Memramcook was consulted regarding the variance and subdivision. No response had been received at the time this report was written.*

Discussion

En février 2026, un plan de lotissement nommé Yves Daigle Subdivision fut soumis à Plan360. Le plan a pour but de créer un lot pour fins résidentiels à partir du NID 00931675. La propriété est actuellement vacante et se trouve sur la rue Principale dans le Village de Memramcook. La rue Principale est une rue publique qui permet le lotissement des terrains à conditions que ceux-ci rencontrent les exigences dimensionnelles minimales prescrites dans le Plan rural du Village de Memramcook. Les nouveaux lots doivent aussi être adéquats pour l'usage auquel ils sont destinés et ne doivent pas nuire au développement futur. Le Lot 26-01 sur le plan provisoire surpasse la superficie et la profondeur minimale qui est imposée dans le Plan rural du Village de Memramcook. Cependant, le lot proposé dispose de 48.07 mètres de largeur au lieu du 54 mètres qui est requis. Le terrain reliquat est un lot conforme qui rencontre toutes les dimensions requises. De là, le requérant demande une dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'u lot de 54 mètres à 48.07 mètres. / *In February 2026, a subdivision plan entitled Yves Daigle Subdivision was submitted to Plan360. The purpose of the plan is to create a residential lot from PID 00931675. The property is currently vacant and is located on Principale Street in the Village of Memramcook. Principale Street is a public street that permits the subdivision of land provided that the lots meet the minimum dimensional requirements prescribed in the Village of Memramcook Rural Plan. New lots must also be suitable for their intended use and must not hinder future development. Lot 26-01 on the tentative plan exceeds the minimum area and depth requirements established in the Rural Plan of the Village of Memramcook. However, the proposed lot has a width of 48.07 meters instead of the required 54 meters. The remaining parcel is a conforming lot that meets all required dimensions. Therefore, the applicant is requesting a variance to reduce the minimum required lot width from 54 meters to 48.07 meters.*

Lors de l'évaluation de la base d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme a établi les critères suivants, ou test: / *When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or tests:*

1. Est-elle raisonnable? / *Is it reasonable?*

Les dimensions minimales de 54 mètres de largeur, 38 mètres de profondeur et 4000 mètres carrés de superficie sont exigés pour des lots ayant aucun accès aux services d'eau et d'égout municipaux au Village de Memramcook. La raison pour ces dimensions est pour assurer qu'il y ait suffisamment d'espace pour installer un système septique et un puits sur place sans nuire aux propriétés avoisinantes et pour assurer la séparation entre les habitations dans un milieu rural. Dans ce cas, le NID 00931675 donne sur une partie de la rue Principale qui courbe, et donc la largeur maximale qui peut être attribué au lot 26-1 est de 48.07 mètres, tout en gardant 54 mètres de largeur pour le lot reliquat. Le lot n'a qu'une largeur réduite pour une profondeur d'à peu près 25 mètres et il s'élargit grandement après. Malgré la largeur réduite, cette configuration permettrait la possibilité d'installer un bâtiment principal ainsi qu'un système septique privé et un puits sans compromettre l'importance de la séparation entre habitations et de conserver de l'espace suffisante pour services privés. Pour ces raisons, le personnel considère cette demande de dérogation comme étant raisonnable. / *Minimum dimensions of 54 meters in width, 38 meters in depth, and an area of 4,000 square meters are required for lots that do not have access to municipal water and sewer services in the Village of Memramcook. These dimensions are intended to ensure there is sufficient space for the installation of a private onsite septic system and well without negatively impacting neighbouring properties, while also maintaining separation distances between dwellings in a rural setting. In this case, PID 00931675 fronts onto a curved section of Principale Street. As a result, the maximum width that can be provided for Lot 26-1 is 48.07 meters while still maintaining 54 meters of frontage for the remaining parcel. The lot has a reduced width for a depth of approximately 25 meters before widening significantly further back. Despite the reduced width, the configuration of the lot would still allow for the placement of a main building, private septic system,*

and well without compromising appropriate separation distances between dwellings or limiting adequate space for private servicing. For these reasons, staff considers the requested variance to be reasonable.

2. Est-ce souhaitable pour l'aménagement de la propriété? / *Is it desirable for the development of the property?*

Réduire la largeur d'un nouveau lot n'est généralement pas souhaitable, cependant, la réduction proposée est minime, étant de presque 6 mètres de moins que le 54 mètres qui est requis. Malgré la réduction de la largeur, l'approbation de cette dérogation permettra de créer un nouveau lot qui dépasse la superficie et la profondeur minimale, et qui aura l'espace et la configuration nécessaire pour accommoder un usage principal, soit résidentiel ou autre, ainsi que des services d'eau et d'égouts privés. Autrement, le lot comme il est aujourd'hui est beaucoup plus grand que la taille minimale. Pour ces raisons, le personnel considère cette demande comme étant souhaitable pour l'aménagement de la propriété. / *Generally, it is not considered desirable to reduce the width of a new lot. However, the proposed reduction is minimal, being approximately 6 meters less than the required 54 meters. Despite the reduced width, approval of this variance would allow for the creation of a new lot that exceeds the minimum area and depth requirements and that has sufficient space and an appropriate configuration to accommodate a main use, whether residential or otherwise, as well as private well and wastewater services. Otherwise, the property, as it currently exists, is significantly larger than the minimum required lot size. For these reasons, staff considers this application to be desirable for the development of the property.*

3. Est-ce conforme à l'intention du règlement? / *Is it within the intent of the regulation?*

Le Plan rural du Village de Memramcook vise à encourager les nouveaux aménagements résidentiels mais aussi de maintenir la faible densité dans certains secteurs, notamment en milieu rural. Le lotissement proposé est aligné avec cette vision, et le personnel estime que la dérogation demandée est conforme à l'intention du règlement. / *The Village of Memramcook Rural Plan aims to encourage new residential development while also maintaining a lower density in certain areas, particularly in rural settings. The proposed subdivision is consistent with this objective, and staff is of the opinion that the requested variance is within the intent of the regulation.*

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 13 mai 2026. / *Public notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 meters of the subject property on May 13, 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

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

(a) 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; / *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,*

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

(c) 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. / *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.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur requise du Lot 26-01 sur le plan de lotissement Yves Daigle Subdivision avec le numéro de travail 26-0046 de 3 Points Survey Inc. de 54 mètres à 48.07 mètres. / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the required width of Lot 26-01 on the Tentative Subdivision Plan Yves Daigle Subdivision with Job Number 26-0046 by 3 Points Survey Inc. from 54 meters to 48.07 meters.*

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.*

COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX
SUD-EST
SOUTHEAST
REGIONAL SERVICE COMMISSION

plan 360

Schedule/*Annexe* MF # 26-0515

Vue Aérienne / Aerial view

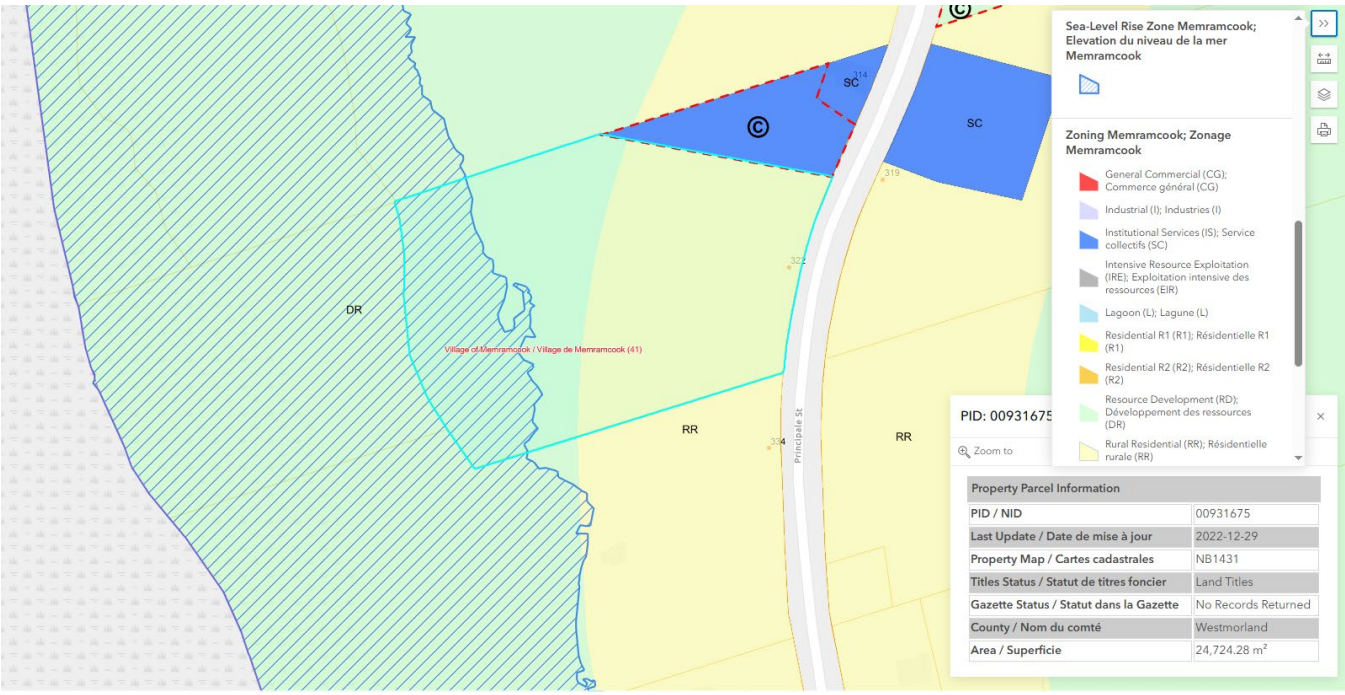
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Carte de zonage / zoning map



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Image Google vue de rue - juillet 2025 / *Google street view photo taken in July 2025*

Accès existante du Lot 26-01 en regardant vers le sud. / *Existing driveway on Lot 26-01 looking south.*

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Image Google vue de rue - juillet 2025 / *Google street view photo taken in July 2025*

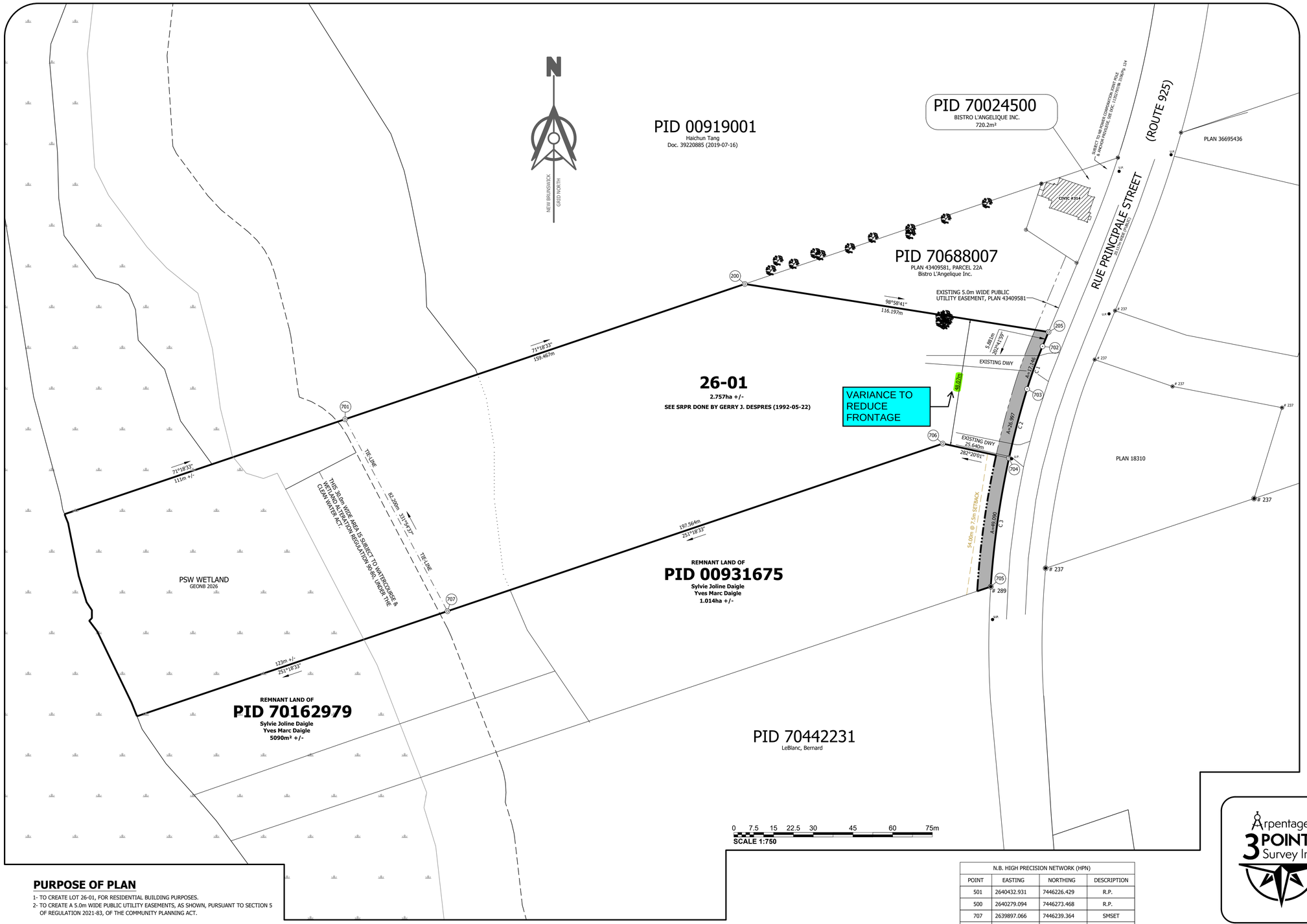
Devanture existante intacte en regardant au nord. / Existing undisturbed frontage looking north.

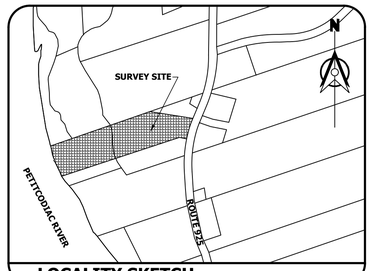
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574





LOCALITY SKETCH

SUBDIVISION PLAN

YVES DAIGLE SUBDIVISION

OWNER : Sylvie Joline Daigle
OWNER : Yves Marc Daigle
RUE PRINCIPALE STREET
VILLAGE OF MEMRAMCOOK
PARISH OF DORCHESTER
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

DRAFT

SYMBOLS AND ABBREVIATION

LEGEND

	LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
	STANDARD SURVEY MARKER PLACED
	STANDARD SURVEY MARKER FOUND
	IRON BAR FOUND
	SQUARE IRON BAR FOUND
	IRON PIPE FOUND
	SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST
	SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
	CALCULATED COORDINATE POINT
97	TABULATED COORDINATE REFERENCE
	CENTRELINE HIGHWAY
	EASEMENT
—X—X—X—X—X—	FENCE
	OVERHEAD UTILITY LINE
	SET BACK LINE
m²	SQUARE METRES
O-H-W-M	ORDINARY HIGH WATER MARK
ha	HECTARE
NBLS	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
PID	PARCEL IDENTIFIER NUMBER
# 399	NBLS REGISTRATION NUMBER
Doc. 17887767/Bk 88/Pg. 167	DOCUMENT / BOOK / PAGE
(DEED)	DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
C-7	CURVE
177	CIVIC NUMBER
x 32.77	SPOT ELEVATION IN METERS
	WATER VALVE
	FIRE HYDRANT
U.P.	UTILITY POLE
	WOODEN SURVEYORS POST FOUND
P.U.E	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
L.G.S.E.	NEW LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT
P.U.E	NEW PUBLIC UTILITY EASEMENT

PURPOSE OF PLAN

1- TO CREATE LOT 26-01, FOR RESIDENTIAL BUILDING PURPOSES.
2- TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENTS, AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF REGULATION 2021-83, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

PROPERTY INFORMATION

PID 00931675
REGISTERED OWNER: Yves Marc Daigle
REGISTERED OWNER: Sylvie Joline Daigle
L.T. 2002-04-24
TRANSFER DOCUMENT: 39113213, DATED: 2019-06-14

PID 70162979
REGISTERED OWNER: Yves Marc Daigle
REGISTERED OWNER: Sylvie Joline Daigle
L.T. 2002-04-24
TRANSFER DOCUMENT: 39113213, DATED: 2019-06-14

OWNER'S STATEMENT

WE, Yves Marc Daigle AND Sylvie Joline Daigle DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

Yves Daigle Sylvie Daigle

CURVE	R.P.	RADIUS	ARC LENGTH	CHORD LENGTH	CHORD AZIMUTH
C 3	501	331.319	49.090	49.045	188°05'20"
C 2	501	331.319	26.997	26.989	194°40'04"
C 1	500	170.451	17.146	17.139	199°53'02"

NOTES

1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CSRS), REFERENCED TO MONUMENTS No. 21764 AND 5669
2. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000050
3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF WESTMORLAND COUNTY REGISTRY OFFICE.
4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING AND SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER.
6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S), NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/ OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.

N.B. HIGH PRECISION NETWORK (HPN)			
POINT	EASTING	NORTHING	DESCRIPTION
501	2640432.931	7446226.429	R.P.
500	2640279.094	7446273.468	R.P.
707	2639897.066	7446239.364	SMSET
706	2640084.211	7446302.676	SMSET
705	2640102.358	7446248.642	SMSET
704	2640109.259	7446297.199	SMSET
703	2640116.093	7446323.309	C.C.P.
702	2640121.922	7446339.426	C.C.P.
701	2639858.362	7446311.882	SMSET
205	2640124.192	7446344.852	PLAN
200	2640009.419	7446362.985	PLAN
21764	2631220.355	7452742.145	HPN MON.
5669	2632706.211	7457733.471	HPN MON.

UTILITIES APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 2021-83, THE PUBLIC UTILITY EASEMENTS ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATIONS INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

Arpentage 3POINTS Survey Inc.
161 Rue Elsliger Street
Dieppe, New-Brunswick
E1A 7K9 (EMAIL : info@3pointssurvey.com)
Phone #850-9417

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L. JOB # 26-0046

SURVEYED BY : KIM LABRIE N.B.L.S. # 399
FIELD SURVEY COMPLETED : 2022-07-26, 2022-08-10 & 2022-09-16

SURVEYOR'S STATEMENT:
I, KIM LABRIE N.B.L.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND ABILITY THIS PLAN CORRECTLY DEPICTS ANY RESEARCH, FIELD WORK AND COMPUTATIONS UNDERTAKEN FOR THIS PROJECT.

A. N. B. L. S. No. xx A. A. G. N. B.

COPYRIGHT PROTECTED

2026-02- N.B.L.S.
KIM LABRIE N.B.L.S.

(Voir le verso de cette page pour une version française de ce rapport)

J-2 TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: March 30, 2026

Subdivision Name: YVES DAIGLE SUBDIVISION

Parish: Dorchester | County: Westmorland | D.O.T. Map Sheet No:

Purpose of Plan: To Create lot 26-01 & leave a remnant

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):

Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance: Stopping 0.38 m — All Accesses (m)	Object Height & Required Sight Distance: Intersection 1.30 m — Locals & Collectors: Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Measured Sight Distance Along Highway (Viewing left and right from access location): Access 1 Description: Lot 26-01 — Private Entrance ✔ — Subdivision Access: Public ☐ Private ✔ — Easting/Northing				Access 2 Description: Remnant land — Private Entrance ✔ — Subdivision Access: Public ☐ Private ✔ — Easting/Northing			
			Sight Distance: Adequate ✔ Inadequate ☐ Existing ☐				Sight Distance: Adequate ✔ Inadequate ☐ Existing ☐			
			Stopping		Intersection		Stopping		Intersection	
			L	R	L	R	L	R	L	R
50	65	115								
60	85	135								
70	110	160								
80	140	180								
90	170	200	250m > 170m	275m > 170m			210m > 170m	245m > 170m		
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:

Estimated maximum grade on Property: 4 %

Comments:

Drainage Design Information:

Municipal Services Easements Required? Yes ☐ No ✔

Comments:

Intersecting Road Name or Number: Rue Principale Street

Description of Intersecting Road Condition: Excellente conditions

Status: Designated ✔ Not Designated ☐ Private ☐ Other ☐

Comments: _____

(Add additional page if necessary)

Inspector: Steve Pelletier PTech