

**\*MINUTES/PROCÈS-VERBAL\***

**PLANNING REVIEW AND ADJUSTMENT COMMITTEE MEETING/  
RÉUNION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION**

**March 28, 2013 6:00 p.m./28 mars 2013, 18 h**

**Regional Service Commission #7/Commission des services régionaux n° 7  
1222 Main Street, 4<sup>th</sup> floor/1222, rue Main, 4<sup>e</sup> étage  
Moncton**

**Members Present/Membres présents :**

Chairperson/Président	George Forsythe
Vice-Chairperson/Vice-président	Pascal Ferron
Committee Member/Membre du comité	Audbur Bishop
Committee Member/Membre du comité	Heather Keith
Committee Member/Membre du comité	Andy St-Amand
Committee Member/Membre du comité	Ricci Archibald

**Staff Present/Personnel présent:**

Planning Director/Directeur de la planification	Sébastien Doiron, MCIP/MICU
Planner/Urbaniste	Tracey Wade, MCIP/MICU
Mgr. of Subdivision Approval/ Gestionnaire d'approbation des lotissements	Jeff Boudreau, Ptech
Recorder/rapporteuse	Pauline Magee

---

La réunion est déclarée ouverte à 18 h environ.

**CONFLICTS OF INTEREST/CONFLITS D'INTÉRÊT**

Aucun conflit d'intérêt n'est déclaré.

**ADD-ON/AJOUT – NEW INFORMATION/NOUVELLE INFORMATION**

Le directeur de la planification, Sébastien Doiron, signale que le directeur général de la Commission des services régionaux n° 7 a demandé que le point 7a) soit reporté pour pouvoir examiner de nouvelles informations.

Une délégation (d'environ 6 personnes) est présente pour traiter de cette question.

- 7(a) Province of/du NB – Rezoning request from Genivar Inc. (agent), on behalf of Camrose Sand and Gravel Ltd. (owners), Tingley Road (PID #05036462), Albert County, Caledonia Mountain, Unincorporated Area – to rezone property from Agricultural (A) Zone to Commercial-Industrial (C2) for a gravel and rock quarry/demande de rezonage de Genivar Inc. (demandeur), au nom de Camrose Sand and Gravel Ltd. (propriétaires), ch. Tingley (NID #05036462), comté d'Albert, Caledonia Mountain, région non incorporée, afin de rezoner la propriété de la zone A (Agriculture) à la zone C2 (commerciale et industrielle) afin d'exploiter une fosse/carrière de sable et gravier (File/Dossier #12UZ-17559) (**Rezoning/rezonage**)

*Il est proposé par Ricci Archibald, appuyé par Pascal Ferron de **REPORTER** le point 7(a) – demande présentée par Genivar Inc. (demandeur), au nom de Camrose Sand and Gravel Ltd. (propriétaires), ch. Tingley (NID #05036462), comté d'Albert, Caledonia Mountain, région non incorporée, pour rezoner la propriété de la zone A (Agriculture) à la zone C2 (commerciale et industrielle) afin d'exploiter une fosse/carrière de sable et gravier, en vue d'examiner de nouvelles informations.*

***La proposition est adoptée***  
*(Heather Keith, membre du comité, est absente lors du vote.)*

La délégation quitte la salle de réunion.

Le demandeur entre dans la salle de réunion après le vote.

Heather Keith, membre du comité, entre dans la salle de réunion à ce moment-là et elle est présente pendant le reste de la réunion.

**1. ADOPTION OF PUBLIC MEETING AGENDA/ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

*Il est proposé par Pascal Ferron, appuyé par Andy St-Amand, d'adopter l'ordre du jour de la réunion.*

***MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME***

**2. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF FEBRUARY 28, 2013/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 28 FÉVRIER 2013**

*Il est proposé par Ricci Archibald, appuyé par Andy St-Amand, d'adopter le procès-verbal de la réunion du 28 février 2013 sans modification.*

***MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME***

**3. BUSINESS ARISING FROM THE MINUTES/AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL**

3(a) **Overview/Vue d'ensemble** – Planning Review and Adjustment Committee By-law/Arrêté du Comité de révision de la planification (ARISING FROM THE PLANNING REVIEW AND ADJUSTMENT COMMITTEE MEETING OF FEBRUARY 28, 2013/DÉCOULANT DE LA RÉUNION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION DU 28 FÉVRIER 2013)

Le président, M. Forsythe demande s'il y a quelque chose à ajouter sur cette question. Le directeur de la planification, M. Doiron, souligne qu'une grande différence avec cet arrêté, c'est que le président peut voter sur les questions de planification. Il souligne également qu'en cas d'égalité des voix, la proposition est abandonnée.

#### 4. VARIANCE REQUESTS/DEMANDES DE DÉROGATION

Shelley MacDonald, demandeuse, est présente.

- 4(a) Shelley & Dave MacDonald, 47, ch. Reeder Road (PID/NID #00816157), Salisbury – to exceed the gross floor area and the height requirements for a proposed accessory building/afin de dépasser les exigences relatives à la surface brute de plancher et de la hauteur d'un bâtiment accessoire (File/Dossier #13SV-36) (**Variance/Dérogation**)

M. Doiron explique brièvement la demande. Il souligne que la longueur de la façade de la propriété est tout à fait suffisante.

Ricci Archibald ajoute que la propriété en question est grande et compte environ 20 hectares. Il souligne également que le personnel de la Direction de la planification et le Comité d'examen du Village de Salisbury se sont rencontrés pour examiner cette demande. Il souligne que le Village est conscient de la demande et ne s'y oppose pas.

Shelley MacDonald, la demandeuse, explique que le garage projeté ne sera pas visible à partir du chemin Reeder.

*Il est proposé par Ricci Archibald, appuyé par Audbur Bishop, d'APPROUVER la recommandation du personnel d'accepter la demande de Shelley et Dave MacDonald, 47, chemin Reeder (PID/NID n° 00816157), Salisbury, de dépasser les exigences relatives à la surface brute de plancher, pour la faire passer de 84 m<sup>2</sup> à 141,26 m<sup>2</sup>, et de dépasser les exigences relatives à la hauteur, pour les faire passer de 4,6 m à 6,0 m pour un bâtiment accessoire projeté.*

#### **MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME**

La délégation quitte la salle.

- 4(b) Daigle Surveys, on behalf of/au nom de Kent Coffin, prom. Bunker Hill Drive (PID/NID #05093844), Upper Coverdale, comté d'Albert County, Unincorporated Area/région non incorporée – to extend the length of a block (Provincial Subdivision Regulation 80-159 – section 6(5))/afin de dépasser l'exigence relative à la longueur d'un îlot (Règlement du Nouveau-Brunswick 80-159 – section 6(5))(File/Dossier #13UV-17720) (**Variance/Dérogation**) (**RELATES TO ITEM 6(a)/SE RAPPORTE AU POINT 6(a)**)

Le président Forsythe demande s'il y a des questions. Aucune question.

*Il est proposé par Heather Keith, appuyée par Pascal Ferron, d'accepter la recommandation du personnel et d'APPROUVER la demande de dérogation de Kent Coffin, de la promenade Bunker Hill (NID n° 05093844), Upper Coverdale, Albert County, région non incorporée, de dépasser l'exigence relative à la longueur maximale d'un îlot pour la faire passer de 240 m à 310 m.*

#### **MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME**

On traite tout de suite le point 6(a).

- 6(a) Phase 3, Bunker Hill Subdivision/lotissement, prom. Bunker Hill Drive (PID/NID #05093844), Upper Coverdale, comté d'Albert County, Unincorporated Area/région non incorporée (OWNER/PROPRIÉTAIRE: Kent Coffin – AGENT/DEMANDEUR: Daigle Surveys) (File/Dossier # 12US-17474) **(Subdivision/lotissement) (RELATES TO ITEM 4(b)/SE RAPPORTE AU POINT 4(b))**

*Il est proposé par Audbur Bishop, appuyé par Ricci Archibald, d'accepter la recommandation du personnel voulant que le Comité de révision de la planification de Westmorland-Albert recommande respectueusement au ministre des Transports d'**APPROUVER** les emplacements de la promenade Bunker Hill, de la promenade Derken et de la promenade Laity en tant que rues publiques comme le montre le plan provisoire présenté,*

*conditionnellement aux éléments suivants :*

- 1) *l'agent de développement n'approuvera pas le plan de lotissement avant que toutes les conditions soulignées par le ministère des Transports de la province dans la lettre de Peter McDougall à Jeff Boudreau, datée du 12 mars 2013, aient été satisfaites;*
- 2) *un rapport d'évaluation satisfaisant de la fosse septique sera soumis à l'agent de développement;*
- 3) *l'avis suivant doit être inscrit sur le plan de lotissement final à l'intention des futurs acheteurs : « Étant donné un rapport d'évaluation sur l'approvisionnement en eau préparé par Fisher Engineering Limited et daté de mars 2010, il pourrait être nécessaire d'installer une unité résidentielle de traitement de l'eau pour assurer la qualité de l'eau selon les lignes directrices sur la protection de la qualité de l'eau au Canada ».*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME**

**5. TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULING OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES/APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATION DE COMPATIBILITÉ ET USAGES NON CONFORMES**

**aucun**

**6. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES**

- 6(a) **(SEE ABOVE VARIANCE AND SUBDIVISION ITEMS 4(b) &6(a) FOR MOTION)/(VOIR CI-DESSUS, LES POINTS 4(b) et 6(a) SUR LES DÉROGATIONS ET LES LOTISSEMENTS POUR CONSULTER LES DÉCISIONS)**

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

- 7(a) **(SEE ADD-ON ITEM - FIRST PORTION OF THE AGENDA)/(VOIR LE POINT AJOUTÉ DANS LA PREMIÈRE PARTIE DE L'ORDRE DU JOUR)**

- 7(b) Village of/de Alma – Amendment to the Village of Alma’s Serviceable Area Boundary on the Zoning Map – Alma Rural Plan By-law 93, to reflect upgrades to municipal services /*Modification au périmètre de viabilisation du Village d’Alma, démontré sur la carte de zonage (re l’Arrêté 93 relatif au plan rural), afin de refléter les améliorations aux services municipaux déjà effectuées (File/Dossier #13AZ-5) (Plan Amendment/Modification d’un plan)*

Le président, M. Forsythe, donne un bref historique de la question. Il informe les membres que cette modification de zonage, de même que la demande de changement de zonage, a été présentée à la Commission d’urbanisme du Grand Moncton en 2012 et que la Commission en a alors recommandé l’approbation. Cependant, le Conseil du village d’Alma a rejeté la recommandation de la CUGM. M. Forsythe ajoute qu’une réunion publique a réuni de nombreux citoyens en août 2012 sur cette question, et que selon lui la majorité des participants étaient en faveur du développement.

Tracey Wade, urbaniste, présente le rapport du personnel.

M<sup>me</sup> Wade explique que le Village d’Alma présente deux modifications au zonage au Comité ce soir.

Le premier amendement concerne une mise à jour du plan de zonage pour modifier le périmètre de viabilisation. La deuxième modification concerne une demande de rezonage (point 7(c)) (voir ci-dessous).

M<sup>me</sup> Wade informe l’assemblée que, depuis l’adoption du plan rural en 2006, on a apporté des améliorations aux services municipaux (aqueduc et égouts). La modification au plan de zonage ne fait que refléter ces améliorations.

On souligne qu’un avis a été placé dans le *Times and Transcript* le 11 mars 2013 pour informer les résidents habitant dans un rayon de 100 m de l’agrandissement proposé. Le public n’a exprimé ni préoccupation ni opposition, autre que quelques questions visant une clarification. Le Comité de révision de la planification a l’obligation légale de se prononcer sur cette question à l’intention du Conseil du Village.

*Il est proposé par Pascal Ferron, appuyé par Andy St-Amand, d’accepter la recommandation du personnel que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil du village d’Alma d’adopter l’amendement 93.4, y compris l’annexe B, représentant le nouveau périmètre de viabilisation du village d’Alma.*

***MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME***

- 7(c) Village of/de Alma - Rezoning request from Christopher Bowron (agent/owner), on behalf of Vista Ridge Ltd., to rezone properties located at Foster Road/Chignecto Drive (PID #608695), from RT (Residential Tourism) Zone and Shady Lane (PID 5072285), Alma, from R1 (Single Unit Residential) Zone to ID (Integrated Development) Zone to permit a combination of uses including cabins and an RV campground/*demande de rezonage de Christopher Bowron, (propriétaire/demandeur), au nom de Vista Ridge Ltd – afin de modifier le zonage des deux propriétés suivantes : une propriété située sur le chemin Foster/prom. Chignecto (NID #608695), de la zone RT (Résidentielle/Tourisme), et une propriété située sur la ruelle Shady (NID #5072285), Alma, de la zone R1 (Habitations à un logement) à une zone ID (Aménagement intégré), pour permettre un usage mixte qui inclut des chalets et un terrain de camping de véhicules récréatifs (File/Dossier #13AZ-5) (Rezoning/rezonage)*

Tracey Wade, urbaniste, présente le rapport du personnel.

M<sup>me</sup> Wade résume le rapport, elle souligne que la proposition concerne une demande de rezonage permanente. L'ancienne Commission d'urbanisme du Grand Moncton discutait de cette demande de rezonage depuis plus d'un an. Elle donne un aperçu du contexte.

Les enjeux suivants sont expliqués en long et en large : pentes escarpées de la propriété, accès aux chemins autorisés pour la nouvelle aire de camping proposée, emplacement des bâtiments accessoires (pour les branchements électriques), problèmes de drainage, nombre et type de sites, clôture (pour retenir les débris), accessibilité du site aux véhicules d'urgence (camions d'incendie). Aucune préoccupation n'est exprimée par le chef des pompiers, qui souligne que les véhicules d'urgence se comparent en taille à certains véhicules récréatifs.

On souligne que la raison de la demande de rezonage pour les propriétés situées sur le chemin Foster/la promenade Chignecto (zone RT) est le fait que le plan rural ne comprend pas « terrain de camping » parmi les utilisations permises. M<sup>me</sup> Wade souligne également que la zone ID proposée permettra au Conseil du village de garder un certain contrôle en associant des modalités aux propriétés en question.

Comme l'a déjà dit le président, M. Forsythe, au point 7(b), M<sup>me</sup> Wade répète qu'une réunion informelle du Comité a été tenue en août 2012, réunion à laquelle environ 80 personnes ont assisté. La majorité d'entre elles étaient en faveur de la proposition. Le Conseil du Village a donc décidé de réexaminer la proposition et demande l'avis du Comité de révision de la planification.

Après la publication de l'avis public et les envois postaux, six lettres ont été reçues, de même que plusieurs coups de téléphone. La plupart des préoccupations étaient soulevées par les propriétaires qui viennent à Alma pour la belle saison. Leur principale préoccupation concernait le drainage. Le Conseil du Village est très conscient du problème de drainage.

*Il est proposé par Audbur Bishop, appuyé par Ricci Archibald, d'accepter la recommandation du personnel que le Comité de révision de la planification recommande ce qui suit au Conseil du village d'Alma :*

*que la demande de Vista Ridge Ltd., de modifier le plan rural du village d'Alma (arrêté 93) en rezonant la propriété située sur la promenade Shady et connue sous le nom de NID n° 5072285, de R1 à ID, ainsi que la propriété située sur la promenade Chignecto/chemin Foster, connue sous le nom de NID n° 0608695, de RT à ID, soit acceptée conditionnellement aux points suivants :*

- a) *qu'avant l'émission de tout permis de construction ou de développement, les terres soient regroupées;*
- b) *que la route d'accès provenant de la promenade Shady telle qu'indiquée à l'annexe C-2 soit terminée avant le développement de nouveaux sites de véhicules récréatifs sur NID n° 5072285;*
- c) *que le développement du terrain de camping projeté soit conforme au plan joint à l'annexe C-2. Cela signifie précisément que :*
  - i) *un terrain de camping comprenant une combinaison de sites pour véhicules récréatifs et de chalets est autorisé jusqu'à un maximum de 31 unités;*
  - ii) *cinq bâtiments ou structures accessoires sont permis : un pour servir de bureau/magasin; un pour servir d'abri/de toilette; et jusqu'à trois structures accessoires supplémentaires pour les services, limitées à six mètres carrés de surface. Tous les bâtiments accessoires doivent ne comporter qu'un étage;*
  - iii) *les caractéristiques de sécurité, comme les clôtures et les sabots d'arrêt, doivent être intégrées selon les notes de l'annexe C-2;*
- d) *que la stabilité et le drainage des sites soient intégrés à un plan de drainage préparé par un ingénieur détenant un permis d'exercice au Nouveau-Brunswick, et joint en tant qu'annexe C-3;*
- e) *que les terrasses soient permises sur les sites de véhicules récréatifs jusqu'à un maximum de 8,9 mètres carrés de surface. Les auvents fixes seront interdits;*
- f) *qu'aucun emplacement de feu ne soit permis sur NID n° 5072285; et*
- g) *que tous les dispositifs d'éclairage utilisés pour éclairer les entrées et les aires communes soient directionnels afin de ne pas déranger les voisins.*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME**

**8. For Information Purposes/À des fins d'information – Development Officer Variance Approvals/Approbations de dérogations diverses accordées par l'agent d'aménagement – March/mars 2013**

Ricci Archibald, membre du comité, souligne que la délégation de pouvoir à l'agent de développement afin qu'il puisse composer avec des dérogations mineures est une bonne idée, qui réduirait considérablement la durée des réunions.

**9. OTHER BUSINESS/AUTRES AFFAIRES**

Le directeur de la planification, M. Doiron, rapporte que le bureau a été très occupé par une diversité de questions. Il souligne également que la Commission régionale de service n°7 a changé de nom. Cependant, le nouveau nom, *Commission de services régionaux du sud-est*, n'est pas encore officiel.

**10. ADJOURNMENT/CLÔTURE DE LA SÉANCE**

*Il est proposé par Pascal Ferron, appuyé par Andy St-Amand, de lever la séance (il est environ 18 h 52).*

***MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE – UNANIMOUS/UNANIME***

---

Planning Director/Directeur de la planification

---

Recorder/*rapporteuse*