

Réunion du Comité de Révision de Planification Région #6 ayant lieu au bureau de la Commission de Services Régionaux de Kent à Richibucto, lundi, 16 novembre 2015, à 18h30.

Meeting of Planning Advisory Committee Region #6 being held at the Kent Regional Services Commission's office in Richibucto, on Monday, November 16th, 2015, at 6:30 p.m

1. Ouverture de la réunion.

La réunion est officiellement ouverte par le Président, M. Rhéal LeBlanc, à 18h30.

Il souhaite la bienvenue à l'assemblée.

1. Call to order.

The meeting is called to order by the Chairman, Rhéal LeBlanc, at 6:30 p.m.

He welcomes the assembly.

2. Présence :

Les membres du comité de Planification /

Rhéal LeBlanc (Ste-Marie)
Pauline Hébert (Bouctouche)
Richard Thébeau (St-Ignace)

Absent : Norman Bourque

Employés /Employees

Elmo Bastarache
Vincent Daigle

Planning Advisory Committee Members

Rodney Girvan (Rexton)
Gérard Thébeau (Richibucto)

Jean Goguen
Claudette Richard

3. Déclaration de conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêt déclaré

3. Conflict of interest declaration

No conflict of interest declared.

**4. Adoption de l'ordre de jour
15-11-01**

Proposé par : Richard Thébeau
Appuyé par : Gérard Thébeau

Que l'ordre du jour soit accepté tel que présenté.

Motion adoptée

**4. Adoption of the agenda
15-11-01**

Moved by: Richard Thébeau
Seconded by: Gérard Thébeau

That the agenda be accepted as presented.

Motion carried

**5. Adoption du Procès-Verbal du 26 octobre 2015
15-11-02**

Proposé par : Pauline Hébert
Appuyé par : Richard Thébeau

Que le procès-verbal du 26 octobre 2015 soit accepté tel que présenté.

Motion adoptée

**5. Adoption of the minutes of October 26st, 2015
15-11-02**

Moved by: Pauline Hébert
Seconded by: Richard Thébeau

That the minutes of October 26th, 2015 be accepted as presented.

Motion carried.

6. Présentation

7. Affaires courantes

- (a) **Louis Marie Simard & Rachelle Kerry /
Cocagne / marge de retrait
15-11-03**

Louis Marie Simard et Rachelle Kerry désirent construire un garage de 22' X 32' sur leur propriété (NID 25108317) située au 3436 Route 535, à Cocagne.

Règlement

Règlement du Nouveau-Brunswick 81-126 de la loi sur l'urbanisme

12 Sous réserve du Règlement du Nouveau-Brunswick 84-292, il est interdit de placer, ériger ou modifier un bâtiment ou une construction de sorte que sa distance de la limite de lot est inférieure à

c) trois mètres, dans le cas d'un lot qui n'est desservi par aucun des réseaux visés à l'alinéa a)

Présentation : Porte parole de Madame Melanson

Le porte parole de Madame Melanson avise l'assemblée que le bâtiment est trop près de la résidence de sa belle-mère et demande que le bâtiment soit reculé à 10 pieds de la ligne tel que spécifié sur le permis de construction émis. Il avise qu'un réservoir d'huile est près de la ligne de propriété et devient dangereux advenant que le nouveau bâtiment prend feu, La résidence de sa belle- mère est près de la ligne de propriété mais cette résidence a été construite en 1971.

Proposé par : Gérard Thébeau
Appuyé par : Rodney Girvan

Il est résolu que la demande soit déposée afin d'étudier la nouvelle information présentée au comité lors de cette réunion. Ceci permettra aux employés de prendre conscience de la nouvelle information avancée par une voisine et leur permettra de dresser une recommandation pour la prochaine réunion.

Motion adoptée

6. Presentation

7. Current business

- (a) **Louis Marie Simard & Rachelle Kerry /
Cocagne / setback
15-11-03**

Louis Marie Simard and Rachelle Kelly wish to build a 22' X 32' garage on their property (PID 25108317) located at 3436 Route 535, in Cocagne.

Regulation

New Brunswick Regulation 81-126 of the Community Planning Act

12 Subject to New Brunswick Regulation 84-292, no building or structures may be placed, erected or altered so that it is closer to a lot boundary than

c) three metres, in the case of a lot not serviced by either of the systems mentioned in paragraph a)

Presentation: Spokesman for Mrs. Melanson

The spokesman for Mrs. Melanson advises the assembly that the building is too close to his mother in law's residence and asks that the building be moved ten feet from the side line as specified in the building permit issued. He advises that there is an oil tank near the property line and it will be dangerous if the new building burned down. His mother-in-law residence is near the property line but was built in 1971.

*Moved by: Gérard Thébeau
Seconded by: Rodney Girvan*

It is resolved that the request be tabled as presented in order to study the new information presented to the Committee at this meeting. This will enable the employees to become aware of the new information advanced by a neighbor and will allow them to make a recommendation for the next meeting.

Motion carried

(b) Lotissement Cécile Daigle / Ste-Anne-de-Kent / lots sur accès existant
15-11-04

Cécile Daigle soumet un plan de lotissement provisoire modifiant le lot 15-1 sur le plan 34796574, créant quatre (4) lots résidentiels sur un accès privé existant de 20.117 mètres de largeur, et une servitude. La propriété (NID 25211988 & NID 25447053) est située sur la route 134, à Ste-Anne-de-Kent.

RÈGLEMENT :
Règlement du Nouveau-Brunswick 2001-90

L'article 6 du règlement est modifié par (a) l'abrogation du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:

6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner

(b) sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

Proposé par : Richard Thébeau
Appuyé par : Rodney Girvan

Il est résolu que les lots créés sur l'accès privé existant de 20,117 mètres de largeur soient acceptés tels que présentés vu que selon l'arpenteur, cet accès suit les normes provinciales en terme de visibilité d'arrêt.

Motion adoptée

(c) Lotissement LeBlanc / Cocagne / accès privé
15-11-05

Ovile et Leona LeBlanc soumettent un plan de lotissement provisoire (Lotissement LeBlanc) créant un (1) lot pour accommoder les conditions existantes, un accès privé de 10 mètres de largeur et une servitude. La propriété (NID 25122615) est située sur la route 535, à Cocagne.

RÈGLEMENT :
Règlement du Nouveau-Brunswick 2001-90

L'article 6 du règlement est modifié par (a) l'abrogation du paragraphe (1) et son

(b) Cécile Daigle Subdivision / Ste-Anne-de-Kent / lots on existing access
15-11-04

Cécile Daigle submits a tentative subdivision plan amending lot 15-1 on plan 34796574, creating three (3) residential lots on an existing 20.117 meter wide private access, and an easement. The property (PID 25211988 & PID 25447053) is located on Route 134, in Ste-Anne-de-Kent.

REGULATION:
New Brunswick Regulation 2001-90

Section 6 of the regulation is amended by (a) replacing subsection (1) and substituting the following:

6(1) Every lot, block and other parcels of land in a proposed subdivision shall abut

(b) such other access as may be approved by the Commission as being advisable

Moved by: Richard Thébeau
Seconded by: Rodney Girvan

It is resolved that the created lots on the 20.117 meter wide existing private access be accepted as presented because according to the surveyor the access follows the provincial standards in regards to the stopping sight distance.

Motion carried

(c) LeBlanc Subdivision / Cocagne / private access
15-11-05

Ovile and Leona LeBlanc submit a tentative subdivision plan (LeBlanc Subdivision) creating one lot to accommodate the existing conditions, a 10 meter wide private access and an easement. The property (PID 25122615) is located on Route 535, in Cocagne.

REGULATION :
New Brunswick Regulation 2001-90

Section 6 of the regulation is amended by (a) replacing subsection (1) and substituting the

remplacement par ce qui suit:

6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner

(b) sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

6(5) Sous réserve du paragraphe (6), un îlot ne peut avoir une longueur de plus de deux cent quarante mètres ou de moins de cent vingt mètres et doit avoir une profondeur minimale de deux lots.

Proposé par : Gérard Thébeau
Appuyé par : Pauline Hébert

Il est résolu que l'accès privé de 10 de largeur soit accepté tel que présenté vu que selon l'arpenteur, cet accès suit les normes provinciales en terme de visibilité d'arrêt.

Motion adoptée

**(d) Lotissement James Roberts / Bass River Point / extension d'un accès privé
15-11-06**

Colleen Roberts soumet un plan de lotissement provisoire (Lotissement James Roberts Unité 5) créant un lot pour fin récréative, l'extension de l'accès privé et une servitude. La propriété (NID 25187220) est située sur le chemin K. Roberts, à Bass River Point.

**RÈGLEMENT :
Règlement du Nouveau-Brunswick 2001-90**

L'article 6 du règlement est modifié par (a) l'abrogation du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:

6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner

(b) sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

Proposé par : Pauline Hébert
Appuyé par : Gérard Thébeau

Il est résolu que le lot créé et l'extension de l'accès privé soient acceptés tels que présentés

following:

6(1) Every lot, block and other parcels of land in a proposed subdivision shall abut

(b) such other access as may be approved by the Commission as being advisable.

6(5) Subject to subsection (6), a block shall not exceed two hundred and forty metres or be less than one hundred and twenty metres in length and shall have a depth of at least two lots.

Moved by: Gérard Thébeau
Seconded by: Pauline Hébert

It is resolved that the 10 meter wide private access be accepted as presented because according to the surveyor the access follows the provincial standards in regards to the stopping sight distance.

Motion carried.

**(d) James Roberts Subdivision / Bass River Point / access extension
15-11-06**

Colleen Roberts submits a tentative subdivision plan (James Roberts Unit 5 Subdivision) creating one recreational lot, the extension of a private access and an easement. The property (25187220) is located on K. Roberts Road, in Bass River Point.

**REGULATION:
New Brunswick Regulation 2001-90**

Section 6 of the regulation is amended by (a) replacing subsection (1) and substituting the following:

6(1) Every lot, block and other parcels of land in a proposed subdivision shall abut

(b) such other access as may be approved by the Commission as being advisable.

Moved by: Pauline Hébert
Seconded by: Gérard Thébeau

It is resolved that the created lots and extension of the private access be accepted

vu que selon l'arpenteur, cet accès suit les normes provinciales en terme de visibilité d'arrêt.

as presented because according to the surveyor the access follows the provincial standards in regards to the stopping sight distance.

Motion adoptée

Motion carried

**e) Lotissement Mae Bernice Fisher / Dundas / accès privé
15-11-07**

**e) Mae Bernice Fisher Subdivision / Dundas / private access
15-11-07**

Wendy Donnahee soumet un plan de lotissement provisoire (Lotissement Mae Bernice Fisher) créant un (1) lot pour accommoder les conditions existantes, un accès privé de 20 mètres de largeur et une servitude. La propriété (NID 25102393) est située sur le chemin Trafalgar, à Dundas.

Wendy Donnahee submits a tentative subdivision plan (Mae Bernice Fisher Subdivision) creating one lot to accommodate the existing conditions, a 20 meter wide private access and an easement. The property (PID 25102393) is located on Trafalgar road, in Dundas.

**RÈGLEMENT :
Règlement du Nouveau-Brunswick 2001-90**

**REGULATION:
New Brunswick Regulation 2001-90**

L'article 6 du règlement est modifié par (a) l'abrogation du paragraphe (1) et son remplacement par ce qui suit:

Section 6 of the regulation is amended by (a) replacing subsection (1) and substituting the following:

6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner

6(1) Every lot, block and other parcels of land in a proposed subdivision shall abut

(b) sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

(b) such other access as may be approved by the Commission as being advisable.

Proposé par : Richard Thébeau
Appuyé par : Rodney Girvan

Moved by: Richard Thébeau
Seconded by: Rodney Girvan

Il est résolu que l'accès privé de 20 mètres de largeur soit accepté tel que présenté vu que selon l'arpenteur, cet accès suit les normes provinciales en terme de visibilité d'arrêt.

It is resolved the 20 meter wide private access be accepted as presented because according to the surveyor the access follows the provincial standards in regards to the stopping sight distance.

Motion acceptée

Motion carried.

f) Richard Gallant & Michelle Thébeau / Rogersville / permis approuvé par la Commission

f) Richard Gallant & Michelle Thébeau / Rogersville / permit approved by the Commission

15-11-08

15-11-08

Richard Gallant et Michelle Thebeau désirent enlever la maison mobile existante et installer une maison mobile 16' X 74' sur leur propriété (NID

Richard Gallant et Michelle Thébeau wish to remove the existing mobile home and install a 16' X 74 mobile home on their

40363392) située au 197, rue Pleasant Ridge, dans le village de Rogersville.

RÈGLEMENT :
Plan rural du village de Rogersville No. 04-1

3.2 Zone : Résidentiel Unifamilial et Bifamilial (R)

3.2.1 Tout terrain, bâtiment ou construction dans une zone R ne peut être affecté qu'aux fins

(a) de l'un des principaux usages suivants :

(ii) selon les conditions que peut établir la Commission.

(B) sous réserve de 3.2.2., une maison mobile

3.2.2 En établissant les conditions pour les maisons mobiles en vertu de 3.2.1 a (ii) (B) la Commission doit considérer les éléments suivants :

- a) la toiture
- b) la fondation
- c) les dimensions et la superficie minimums de la maison mobile;
- d) l'orientation de la maison mobile sur le lot; et
- e) tout autre condition que la Commission estime juste.

Proposé par : Pauline Hébert
Appuyé par : Gérard Thébeau

Il est résolu que la demande soit acceptée telle que présentée car le nouveau bâtiment remplacera celui qui sera déménagé.

Motion acceptée

(g) Lotissement Claudette Melanson / Ste-Marie-de-Kent / reliquat non conforme 15-11-09

Marc Melanson soumet un plan de lotissement provisoire (Lotissement Claudette Melanson) créant deux (2) lots pour accommoder les conditions existantes, deux (2) lots résidentiels et une parcelle. La propriété (NID 25240680) est située sur la route 495, à Ste-Marie-de-Kent.

property (PID 40363392) located at 197 Pleasant Ridge street, in the village of Rogersville.

REGULATION:
Rural Plan Village of Rogersville N. 04-1

3.2 Zone: Residential Single and Two-family (R)

3.2.1 Any land, building or structure in an R zone can be assigned for the purpose

(a) one of the following main uses:

(ii) on such terms as the Commission may establish.

(B) Subject to 3.2.2., a mobile home

3.2.2 In establishing the conditions for mobile homes under 3.2.1 (ii) (b) the Commission must consider the following:

- a) the roof
- b) the foundation
- c) the dimensions and minimum area of the mobile home;
- d) the orientation of the mobile home on the lot; and
- e) any other condition that the Commission considers fit.

Moved by: Pauline Hébert
Seconded by: Gérard Thébeau

It is resolved that the request be accepted as presented because the new building will replace the one that will be moved.

Motion carried.

(g) Gallant Subdivision / Grande-Digue / private access and setback 15-11-09

Marc Melanson submits a tentative subdivision plan (Claudette Melanson Subdivision) creating two (2) lots to accommodate the existing conditions, two (2) residential lots and a parcel. The property (PID 25240680) is located on Route 495, in Ste-Marie-de-Kent.

RÈGLEMENT

Règlement du Nouveau-Brunswick 80-159

Lots, îlot et autres parcelles de terrain

6(4) Lorsqu'un lotissement proposé n'est pas desservi par un réseau public d'égouts, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir

a) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres;

b) une profondeur minimale de trente-huit mètres;

c) une superficie minimale de quatre mille mètres carrés.

Proposé par : Gérard Thébeau

Appuyé par : Rodney Girvan

Il est résolu que le lotissement soit accepté tel que présenté vu que le problème de deux bâtiments sur le même lot sera réglé.

Motion acceptée

8. Affaires Nouvelles

a) Cas à Louis Marie Simard et Rachelle Kerry

Rhéal LeBlanc demande à Jean Goguen d'expliquer un peu les démarches qui devront être faites pour le cas à Louis Marie Simard et Rachelle Kerry si ce cas va en cours d'appel. Jean avise que le propriétaire a fait construire le garage de bonne foi mais malheureusement l'entrepreneur a mis le bâtiment à la mauvaise place. La marge requise sur le permis est 10 mètres et l'entrepreneur a construit le bâtiment à 5 mètres de la marge de retrait latérale. Comme beaucoup d'argent a été investi, le propriétaire demande une dérogation de la marge de retrait. Cinq critères devront être étudiés pour s'assurer que la commission suit les règlements. Les cinq critères sont les suivants :

1. Dérogation raisonnable (Article 34-5 a(1));

REGULATION

New Brunswick Regulation 80-159

Lots, blocks and other parcels

6(4) Where a proposed subdivision is not to be serviced by a sewer system for public use, every lot or other parcel of land therein shall have and contain

(a) a width of at least fifty-four metres;

(b) a depth of at least thirty-eight metres;

(c) an area of at least four thousand square metres.

Moved by: Gérard Thébeau

Seconded by: Rodney Girvan

It is resolved that the subdivision be accepted as presented because it will fix the problem of two houses on the same lot.

Motion carried.

8. New Business

a) Louis Marie Simard et Rachelle Kerry Request

Rhéal LeBlanc asks Jean Goguen to explain the steps that will have to be made for Louis Marie Simard & Rachelle Kerry request, if this case goes in Appeal Court. Jean advises that the owner has the garage built in good faith but the contractor put the building at the wrong place. The setback required on the permit is 10 meters but the contractor put the new building at 5 meters from the side boundary line. A lot of money was invested in this project, and the owner is requiring a variance for the setback. If the variance is approved five stages analysis will have to be studied to make sure that the commission follows the regulation. The five stage analysis are as follows:

1. Reasonable variance (Article 34-5 a(1));

2. S'encadre parmi les éléments dimensionnels prévus;
3. Souhaitable pour l'aménagement du terrain
4. Être en harmonie avec l'intention générale de la loi.
5. Être en harmonie avec tout plan (Ne s'applique pas dans ce cas).

9. Date de la prochaine réunion

La prochaine réunion est prévue au 7 décembre 2015.

**10. Levée de la séance
15-11-10**

Proposé par : Gérard Thébeau

Que la séance soit levée à 19h50.

2. It false under the right limiting distances that can be prevailed in that area
3. It is desirable for the development of land
4. Be in harmony with the general intent of the law.
5. Be in harmony with any plan (does not apply in this case).

9. Date of the next meeting

The next meeting is scheduled for December 7th, 2015.

**10. Adjournment
15-11-10**

Moved by: Gérard Thébeau

That the meeting adjourned at 7:50 pm

Le procès-verbal est signé par

Jean Goguen – Directeur de la Planification

Claudette Richard – Secrétaire

Le procès-verbal est approuvé par:

Rhéal LeBlanc – Président

Minutes signed by:

Jean Goguen-Planning Director

Claudette Richard - Secretary

The minutes approved by :

Rhéal LeBlanc – Chairman