

condo at town hall

This Instrument purports  
to be a copy of the  
original registered or  
filed in the Westmorland  
County Registry Office NB

Exemplaire présenté comme  
copie conforme à l'instrument  
enregistré ou déposé au  
bureau d'enregistrement du  
comté Westmorland NB

1164 -  
number-numéro book-livre

- JUL 11 2001  
page date

## ARRÊTÉ NO. 01-44X

Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage  
#91-44 de la Ville de Shediac

**ATTENDU QUE** le Conseil de la Ville de Shediac a déterminé qu'il est dans l'intérêt public de modifier l'arrêté de zonage pour les fins suivantes:

- Afin de rezoner conditionnellement, en vertu de l'article 38 de la *Loi sur l'urbanisme*, les terrains situés sur la rue Main à Shediac, portant les numéros d'identification 00978551, 01044882, 00979187, 00976837, 00977785 et en partie les propriétés 00977892 et 00976324, lesdites propriétés appartenant à Yvon LeBlanc de LEBY Properties Ltd. de zone résidentielle uni, bi et multifamiliale (R3), zone ceinture verte (N) et zone commerce central (CC) à une zone d'aménagement intégré (AI) afin de permettre un regroupement de huit (8) unités de condominiums, un bâtiment commercial et un bâtiment institutionnel.

**PAR CONSÉQUENT**, le Conseil municipal de Shediac, en vertu des pouvoirs conférés par la *Loi sur l'urbanisme* de la province du Nouveau-Brunswick, adopte ce qui suit:

1. L'article 6(1) de l'Arrêté #91-44 est supprimé et remplacé par un nouvel article qui se lit comme suit:

6. (1) Pour l'application du présent arrêté, la municipalité est divisée en les zones indiquées sur le plan joint en Annexe B-24 datée du 28 avril 2001 et intitulé "Ville de Shediac, Carte de zonage".

## BY-LAW NO. 01-44X

A by-law amending Zoning By-law  
#91-44 of the Town of Shediac

**WHEREAS** the Council of the Town of Shediac has determined that it is in the public interest to amend the Zoning By-law for the following purposes:

- Pursuant to Section 38 of the *Community Planning Act*, to conditionally rezone parcels of land having P.I.D. #00978551, #01044882, #00979187, #00976837, #00977785 and part of #00977892 and #00976324, said properties owned by Yvon LeBlanc of LEBY Properties Ltd. and situated on Main Street in Shediac from Single, Two-family and Multiple Residential Zone R3 and Green Belt Zone (N) and Central Commercial Zone (CC) to an Integrated Development Zone (ID) in order to permit the construction of eight (8) buildings housing condominiums, a commercial building and an institutional building.

**THEREFORE** the Council of the Town of Shediac, under authority vested in it under the *Community Planning Act* of the Province of New Brunswick, enacts as follows:

1. Section 6(1) of By-law #91-44 is deleted and replaced with a new section which reads as follows:

6. (1) For the purpose of this by-law, the municipality is divided into zones delineated on the plan attached as Schedule B-24, entitled "Town of Shediac Zoning Map" dated April 28<sup>th</sup>, 2001.

2. Tout aménagement dans la superficie identifiée par le numéro 24 à l'Annexe B-24, datée du 28 avril 2001, doit répondre aux exigences établies à l'Annexe I.

3. Le présent arrêté entre en vigueur à la date de son adoption définitive.

**PREMIÈRE LECTURE** (par son titre) le 30<sup>e</sup> jour d'avril 2001.

**DEUXIÈME LECTURE** (par son titre et dans son intégralité) le 25<sup>e</sup> jour de juin 2001.

**TROISIÈME LECTURE** (par son titre) et **ADOPTION** le 25<sup>e</sup> jour de juin 2001.


2. All development in the area identified as Number 24 on Schedule B-24, dated April 28<sup>th</sup>, 2001 shall meet the requirements established in Schedule I.

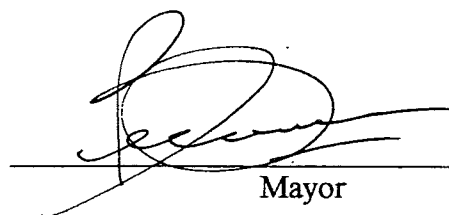
3. This by-law comes into force on the date of final passing thereof.

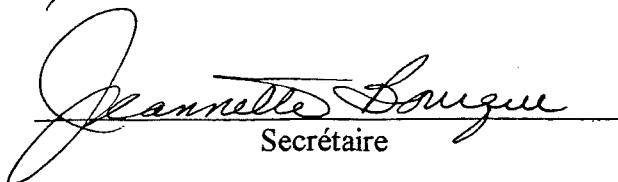
**FIRST READING** (by title) this 30<sup>th</sup> day of April, 2001.

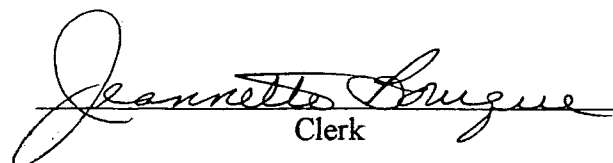
**SECOND READING** (by title and in its entirety) this 25<sup>th</sup> day of June, 2001.

**THIRD READING** (by title) and **ENACTMENT** this 25<sup>th</sup> day of June, 2001.

  
Maire

  
Mayor

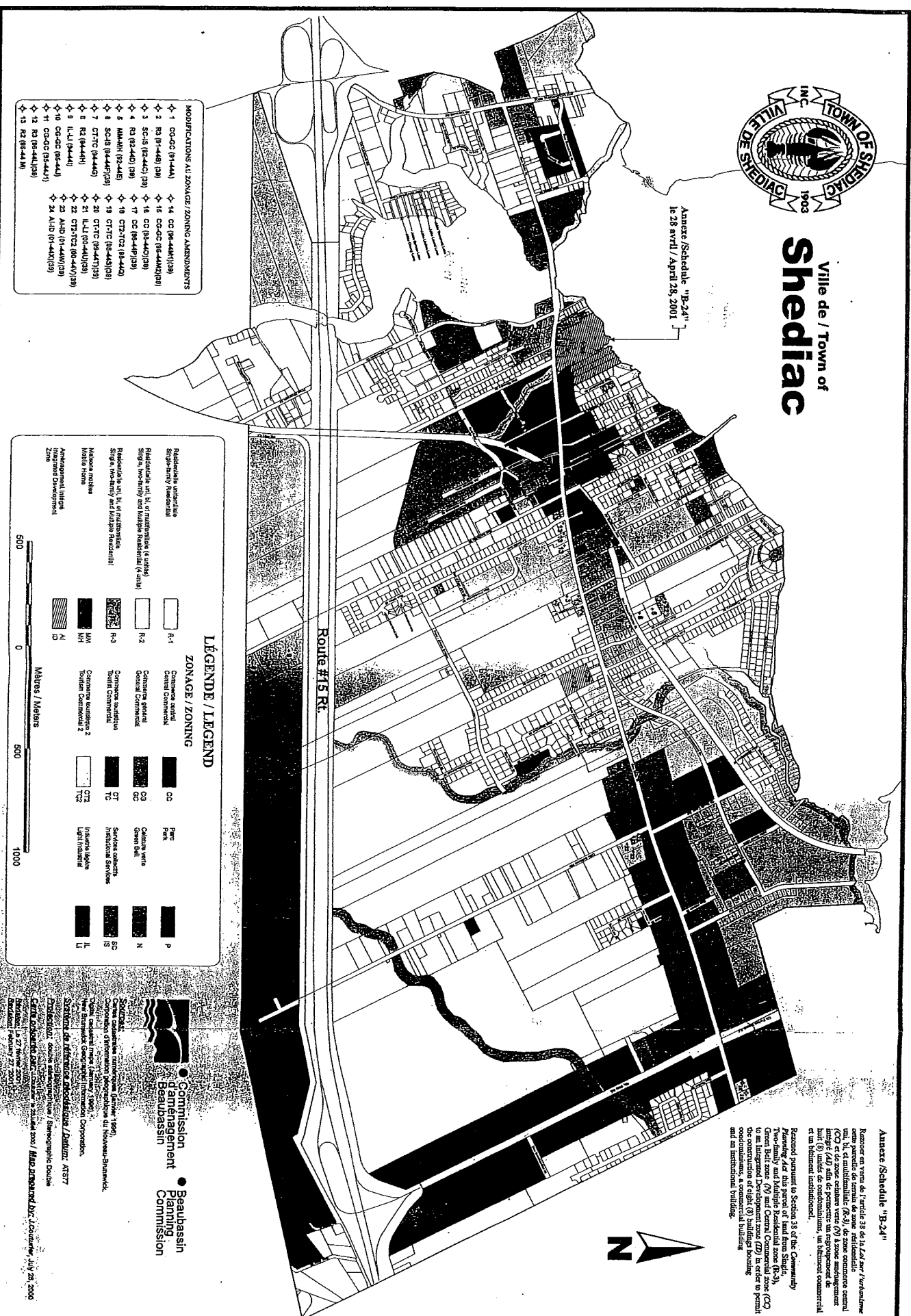
  
Secrétaire

  
Clerk



# Ville de / Town of Shediac

Annexe / Schedule "B-24"  
1e 28 avril / April 28, 2001



- MODIFICATIONS AU ZONAGE / ZONING AMENDMENTS**
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ◆ 1 CC-DCC (R-44)  | ◆ 14 CC (R-44H)(3)    |
| ◆ 2 R3 (R-44)(3)   | ◆ 15 CC-DCC (R-44)(3) |
| ◆ 3 SC-S (R-44)(3) | ◆ 16 CC-DCC (R-44)(3) |
| ◆ 4 R3 (R-44)(3)   | ◆ 17 CC (R-44)(3)     |
| ◆ 5 MA-MH (R-44)   | ◆ 18 CT-CZ (R-44)     |
| ◆ 6 SC-S (R-44)(3) | ◆ 19 CT-C (R-44)(3)   |
| ◆ 7 CT-C (R-44)    | ◆ 20 CT-C (R-44)(3)   |
| ◆ 8 L-L (R-44)     | ◆ 21 L-L (R-44)(3)    |
| ◆ 9 CC-DCC (R-44)  | ◆ 22 CT-CZ (R-44)(3)  |
| ◆ 10 CC-DCC (R-44) | ◆ 23 AH-D (R-44)(3)   |
| ◆ 11 CC-DCC (R-44) | ◆ 24 AH-D (R-44)(3)   |
| ◆ 12 R3 (R-44)(3)  |                       |

**LÉGENDE / LEGEND**

**ZONAGE / ZONING**

Residential unimproved Single-Family Residential	R-1	Commerce locale Centre Commercial	CC	Parc Park	P
Residential unimproved Single, two-family and multiple residential (4 units)	R-2	Commerce local Centre Commercial	CC	Cadre vert Green Belt	N
Residential unimproved Single, two-family and multiple residential	R-3	Commerce locale Centre Commercial	CC	Services collectifs Institutionnel Services	S
Residential unimproved Single, two-family and multiple residential	R-4	Commerce locale Centre Commercial	CC	Lumière haute Light Intensity	L
Médical unimproved	MH	Commerce locale Centre Commercial	CC	Industrie légère Light Intensity	LI
Médical unimproved	MH	Commerce locale Centre Commercial	CC		
Aménagement (développement)	D	Commerce locale Centre Commercial	CC		

Mètres / Metres

0 500 1000

Annexe / Schedule "B-24"

Renover en vertu de l'article 38 de la Loi sur l'urbanisme une parcelle de terrain de zone résidentielle (R-1) et de zone commerciale locale (CC) et de zone collective locale (N) à zone commerciale locale (L) afin de permettre un équipement de bâtir (S) unités de condominiums, un bâtiment commercial et un bâtiment institutionnel.

Renover pursuant to Section 38 of the Community Planning Act this parcel of land from Single, Two-family and Multiple Residential zone (R-1), Green Belt zone (N) and Central Commercial zone (CC) to commercial zone (L) building towers, condominiums, a commercial building and an institutional building.

**Commission d'aménagement Beaubassin**

**Beaubassin Planning Commission**

Commissaire / Chairperson: M. Jean-François Fortin

Membres / Members: M. Jacques Fortin, M. Jean-François Fortin, M. Jean-François Fortin, M. Jean-François Fortin, M. Jean-François Fortin

Secrétaire / Secretary: M. Jean-François Fortin

100, rue de la République, Shediac, Nouveau-Brunswick, Canada

2001, le 27 février

2001, February 27

Centre d'organisation: M. Jean-François Fortin

Centre d'organisation: M. Jean-François Fortin

Centre d'organisation: M. Jean-François Fortin

Centre d'organisation: M. Jean-François Fortin

Centre d'organisation: M. Jean-François Fortin

## ANNEXE I

### RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI SUR L'URBANISME

**CONSIDÉRANT QUE** Yvon LeBlanc de LEBY Properties Ltd. a fait une demande de modification à l'arrêté de zonage pour les terrains portant les numéros d'identification 00978551, 01044882, 00979187, 00976837, 00977785 et en partie les propriétés 00977892 et 00976324, lesdites propriétés situées sur la rue Main à Shediac, de zone résidentielle uni, bi et multifamiliale (R3), zone de ceinture verte (N) et zone de commerce central (CC) à une zone d'aménagement intégré (AI) afin de permettre un regroupement de huit (8) unités de condominiums, un bâtiment commercial et un bâtiment institutionnel.

**ET CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal a approuvé cette demande sous réserve de certaines conditions quant à l'aménagement du site.

#### IL EST RÉSOLU QUE

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés dans la superficie identifiée par le numéro 24 à l'annexe B-24 sont soumis aux termes et conditions suivantes:

#### La municipalité s'engage à:

- a) octroyer un droit de passage, à fin "d'urgence seulement", d'une largeur de 15 mètres sur le terrain localisé sur la rue Dock et portant le NID 01045053;
- b) limiter l'usage du terrain identifié par le NID 01045053 à celui de parc et/ou espace vert;
- c) donner la première offre à LEBY Properties Ltd. pour l'acquisition du terrain identifié par le NID 01045053 au prix du marché advenant que la Ville de Shediac veut se départir du terrain en question.

## SCHEDULE I

### RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 38 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT

**WHEREAS** Yvon LeBlanc of LEBY Properties Ltd. has made application for rezoning parcels of land having P.I.D. Numbers 00978551, 01044882, 00979187, 00976837, 00977785 and part of 00977892 and 00976324, said properties situated on Main Street in Shediac, from Single, Two-family and Multiple Residential Zone R3, Green Belt Zone (N) and Central Commercial Zone (CC) to an Integrated Development Zone (ID) in order to permit the construction of eight (8) buildings housing condos, a commercial building and an institutional building.

**AND WHEREAS** Council has approved this application subject to certain conditions pertaining to the development of the site.

#### BE IT RESOLVED THAT

1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, all lands, buildings and constructions developed in the area identified as Number 24 on Schedule B-24 are subject to the following terms and conditions:

#### The Town covenants to:

- a) grant a right of way of 15 metres wide, for emergency purposes only, on the property identified by PID #01045053, situated on Dock Street;
- b) limit the use of the land identified by PID #01045053 to that of park and/or green area.;
- c) grant first right of refusal to LEBY Properties Ltd. for the purchase of the land identified by PID #01045053 at market value if the Town decides to sell the property;

**Le propriétaire du terrain doit respecter les conditions suivantes:**

- a) l'emprise des rues privées doit être d'une largeur minimale de 15 mètres;
- b) la surface de roulement des rues privées doit être asphaltée sur une largeur de 6 mètres;
- c) un retrait de 5 mètres au minimum doit être maintenu entre les constructions et l'emprise des rues privées;
- d) un retrait de 7,5 mètres au minimum doit être maintenu entre les constructions et l'emprise de la rue Main;
- e) un retrait de 5 mètres au minimum doit être maintenu entre les propriétés adjacentes et la surface de roulement des rues privées;
- f) des arbres et des arbustes doivent être plantés et entretenus sur la bande de 5 mètres identifiée à l'alinéa e);
- g) des servitudes de services municipaux doivent être réservées aux endroits tels que stipulé sur le plan de site identifié à l'Annexe C-1. Les frais légaux ainsi que les frais d'arpentage associés aux servitudes (incluant le droit de passage d'urgence) sont la responsabilité du propriétaire du terrain;
- h) une affiche doit être érigée à l'entrée principale du terrain (après l'entrée du bâtiment institutionnel) pour indiquer la nature privée du développement;
- i) le service d'eau potable doit être installé et raccordé à la satisfaction du département des travaux publics de la Ville de Shediac;
- j) le service d'égouts sanitaires doit être installé et raccordé à la satisfaction de la Commission des égouts Shediac et Banlieues;
- k) un plan de drainage du site doit être préparé à la satisfaction du département des travaux publics de la Ville de Shediac. Si le développement comprend un bassin de rétention,

**The owner of the property must respect the following conditions:**

- a) the private roads within the development shall be of a minimum width of 15 metres;
- b) the private roadways shall be paved to a minimum width of 6 metres;
- c) a minimum setback of 5 metres shall be maintained between the buildings and the private roadways;
- d) a minimum setback of 7.5 metres shall be maintained between the buildings and Main Street;
- e) a minimum setback of 5 metres shall be maintained between adjacent properties and the private roads;
- f) trees and shrubs shall be planted on the 5 metre strip of land identified in paragraph e) and said trees and shrubs shall be maintained;
- g) land shall be set aside for municipal services easements as shown on the site plan identified as Schedule C-1. All legal fees as well as survey costs related to said easements (including the right of way for emergency purposes) shall be borne by the landowner;
- h) a sign shall be posted at the main entrance (after the institutional building) indicating that this is a private development;
- i) installation and hook up of the municipal water system shall be done in accordance with the requirements of the Public Works Department of the Town of Shediac.
- j) installation and hook up of sanitary sewers shall be done in accordance with the requirements of the Greater Shediac Sewerage Commission;
- k) a drainage plan of the site shall be prepared to the satisfaction of the Department of Public Works of the Town of Shediac. If a retention pond is constructed on the site, a management

un plan de gestion pour la maintenance de ce bassin devra être présenté à la municipalité pour approbation. Le propriétaire du terrain sera responsable de la maintenance du bassin de rétention;

l) le propriétaire du terrain est responsable de l'entretien des rues privées, des espaces verts et récréatifs (incluant la maintenance du bassin de rétention), de l'éclairage des rues et du ramassage des ordures;

m) des plans d'ingénierie détaillés doivent être soumis à la municipalité pour approbation;

n) le développement et la maintenance des infrastructures municipales et privées doivent être conformes aux standards et pratiques municipales;

o) les travaux de modification au bassin de rétention (si un tel bassin y est aménagé) doivent recevoir l'approbation de la municipalité;

p) les parties habitables des constructions doivent être érigées à une élévation minimale de 2,5 mètres de la ligne maximum de l'eau. Si le promoteur désire construire des parties inhabitables au-dessous de cette limite minimale, des mesures (approuvées par un ingénieur agréé) devront être mises en place pour assurer la protection des personnes et des biens immobiliers à l'intérieur de cette limite. Les aménagements dans ce secteur s'y font entièrement aux risques du propriétaire;

q) l'aménagement du site et l'emplacement des constructions doivent recevoir l'approbation et les permis nécessaires du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et autres agences gouvernementales (si nécessaire);

r) la rue privée doit s'aligner avec la rue Chesley, conformément au design réalisé par la firme ADI Ltd. en date de mars 2001;

s) le propriétaire du terrain doit céder au propriétaire de l'Auberge Gabrièle un droit de passage d'une largeur de 6 mètres pour accéder sa propriété. Ce droit de passage doit s'aligner

plan for the maintenance of said pond shall also be submitted to the town for approval. The landowner shall be responsible for maintaining the retention pond;

l) the landowner shall be responsible for the maintenance of the private roads, green areas as well as recreational areas (including maintenance of the retention pond, if said retention pond is installed), street lighting and garbage pick-up;

m) detailed engineering plans shall be submitted to the town for approval;

n) development and maintenance of private and municipal infrastructure shall be in compliance with municipal standards and practices;

o) any modification of the retention pond (if said retention pond is installed) shall be duly approved by the municipality;

p) inhabitable areas of the buildings shall be erected at a minimum elevation of 2.5 metres above the normal high water mark. If the owner decides to build uninhabitable areas below this minimum elevation, certain measures (approved by a certified engineer) shall be taken in order to protect persons and real estate inside this limit. Any construction or development within this area is entirely at the owner's risk;

q) the development of the site and the location of the buildings shall receive approval and the necessary permits from the Department of the Environment and Local Government and other governmental agencies (if required);

r) the proposed private street shall be aligned with Chesley Street, respecting the design drafted by ADI Ltd., dated March, 2001;

s) the landowner shall grant to the owner(s) of l'Auberge Gabrièle a right of way of 6 metres to access their property. This right of way must align itself with the entrance of the institutional

avec l'entrée au bâtiment institutionnel;

t) l'aménagement du site et des bâtiments doit recevoir l'approbation du chef pompier de la Brigade d'incendie de Shediac et du Prévôt des incendies;

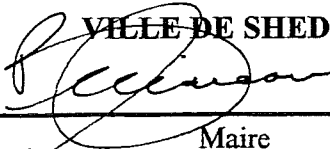
u) la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 24 mètres;

v) l'aménagement du site doit être réalisé conformément au plan du site identifié à l'Annexe C-1; et,

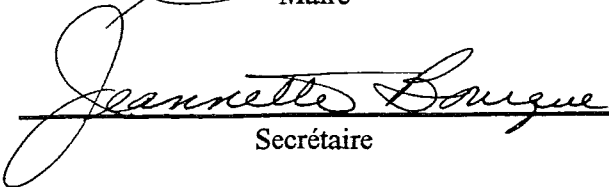
w) Nonobstant l'alinéa v), l'agent d'aménagement pourra permettre des modifications à l'aménagement du site relativement à l'emplacement et à la forme du bâtiment institutionnel et du bâtiment commercial en autant que les dispositions pertinentes du présent arrêté sont respectées.

2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle uni, bi et multifamiliale R3 de l'Arrêté de zonage #91-44 s'appliquent mutatis mutandis.

**VILLE DE SHEDIAC**

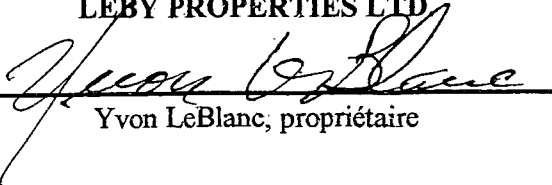


Maire



Secrétaire

**LEBY PROPERTIES LTD**



Yvon LeBlanc, propriétaire

building;

t) development of the site and buildings shall receive the approval from the Fire Chief of the Town of Shediac and the Fire Marshall regarding fire safety and standards;

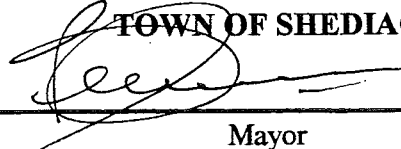
u) the maximum height of buildings shall not exceed 24 metres;

v) development of the site shall be carried out in compliance with the site plan identified as Schedule C-1; and,

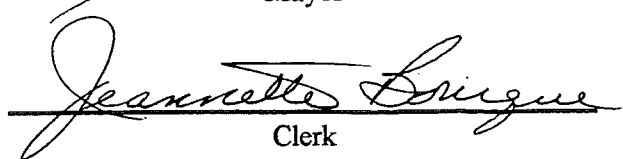
w) Notwithstanding paragraph v), the development officer may permit changes to the development of the site relating to the location and the shape of the institutional building, as well as the commercial building, as long as the relevant provisions of this by-law are complied with.

2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-law #91-44 for the Single, Two family and Multiple Residential Zone R3 shall apply mutatis mutandis.

**TOWN OF SHEDIAC**

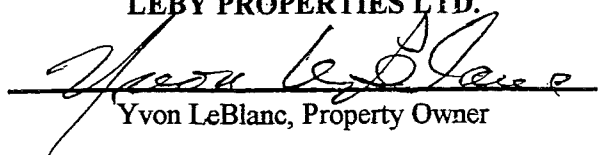


Mayor



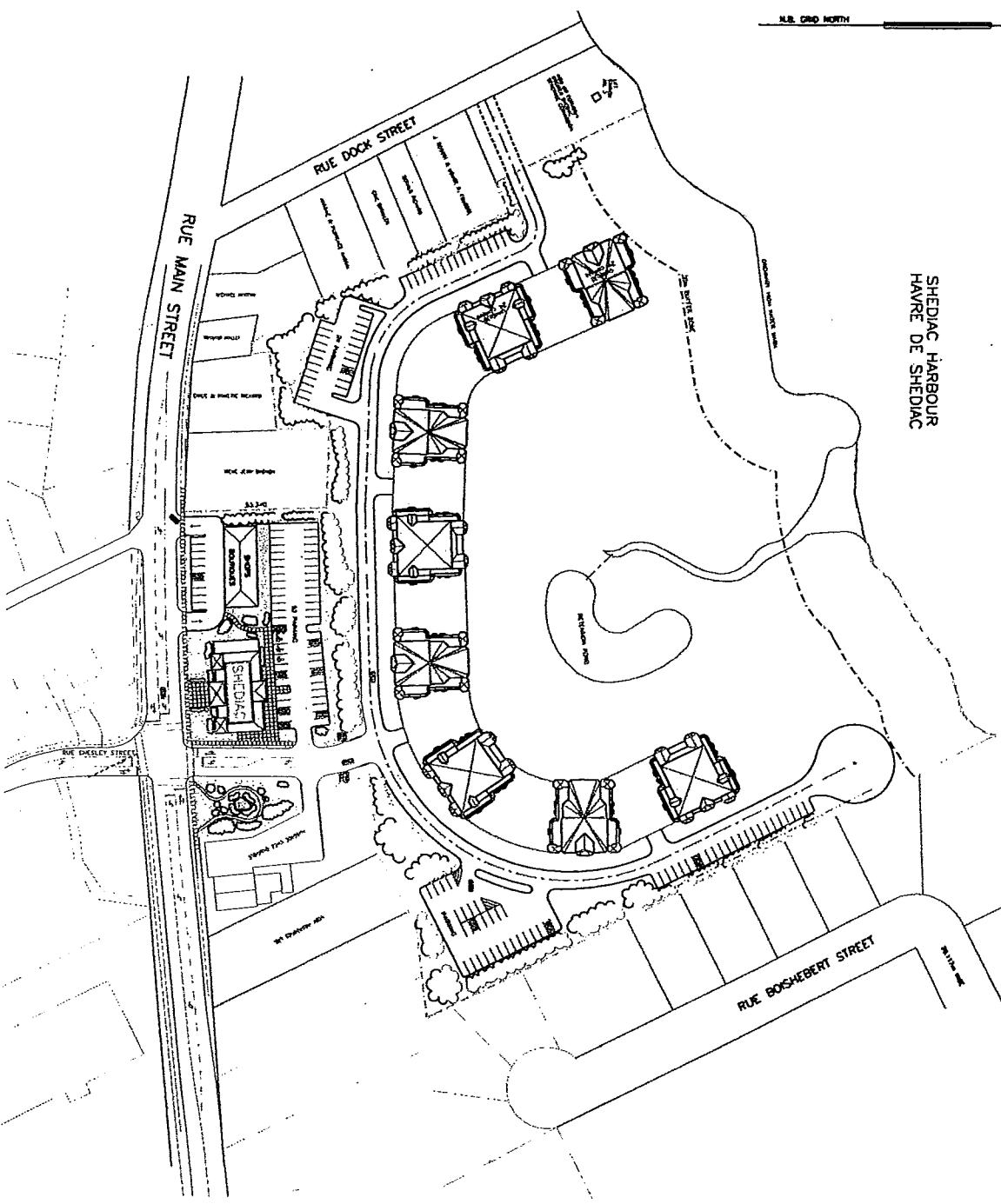
Clerk

**LEBY PROPERTIES LTD.**



Yvon LeBlanc, Property Owner

SHEDIAC HARBOUR  
HAVER DE SHEDIAC



Les Domaines Du Havre De Shediac  
Shediac Harbour Estates

<p><b>LEB</b> PROPERTIES LTD.</p>	
<p>2000, RUE DE LA MER, SHEDIAC, QUEBEC H9B 1K1 TEL: 514 351-1111</p>	
<p>AMÉNAGEMENT DU TERRAIN SITE PLAN &amp; LANDSCAPING</p>	
<p>PROJET: LES DOMAINES DU HAVRE DE SHEDIAC SHEDIAC HARBOUR ESTATES</p>	
<p>DATE: 1991</p>	
<p>PROJET: 991</p>	