

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 28, 2024 / Le mercredi 28 février, 2024

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from R2 to R3 / Rezonage de la zone R2 à la zone R3

File Number/ Numéro du fichier : 23-1392

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

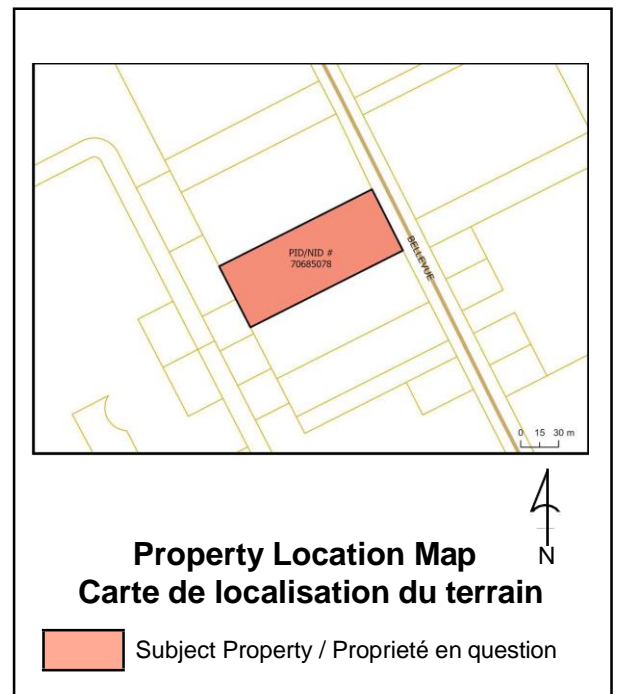
same

Landowner / Propriétaire :

Guy Cormier

Proposal / Demande :

Rezoning to R3 zoning with the goal of allowing three dwellings of 12 units each, for a total of 36 units. / *Rezonage à la zone R3 dans le but de permettre trois habitations de 12 unités, pour un total de 36 unités.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70685078

Lot Size / Grandeur du lot: 7339 m² (1.81 acres) / 54 m (178') x 135 m (444')

Location / Endroit :

Bellevue, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R2 - Medium Density Residential (R2) / *Résidentielle à moyenne densité (R2)*

Future Land Use / Usage futur :

Residential / *Résidentiel*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Single-unit dwellings, vacant lots and rowhouses. / *Habitations unifamiliales, lot vacants et maisons en rangée.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water from the Town of Shediac. Sanitary sewer from the GSSC. No stormwater sewer, but ditches. / *Eau potable de la ville de Shediac. Égouts sanitaires du GSSC. Pas d'égout pluvial, mais des fossés.*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Côte Bellevue Heights

Policies / Politiques

****POLICIES AND PROPOSALS OF THE SHEDIAC MUNICIPAL PLAN / PRINCIPES ET PROPOSITIONS DU PLAN MUNICIPAL DE SHEDIAC****

****Policies related to sustainable development / Principes relatifs au développement durable****

1. Council's policy is to encourage compact developments that group a mix of residential, commercial, and institutional uses; / *Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels;*

2. Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly; / *Le Conseil a pour principe de favoriser des développements qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et respectueux de l'environnement;*

****Policies related to housing / Principes relatifs à l'habitation****

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements;*

2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act. / *Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi;*

3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages;*

4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units. / *Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités;*

5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels;*

6. Council's policy is to consider rezoning and sub-division requests for small residential lots, as appropriate. / *Le Conseil a pour principe de considérer les demandes de rezonage et de lotissement pour de plus petits lots résidentiels où cette possibilité est appropriée;*

7. Council's policy is to consider preparing a density bonus program for developments that will offer community facilities, affordable housing, or that will meet high environmental performance criteria. / *Le Conseil a pour principe de considérer l'élaboration d'un programme de boni de densification pour les développements qui offrent des équipements communautaires, des logements abordables ou qui satisfont à des critères de performances élevés en matière d'environnement.*

****Policies related to residential boroughs / Principes relatifs aux arrondissements résidentiels****

1. Council's policy is to favour opportunities for boroughs to have adequate commercial and municipal services, within or near these boroughs, so that residents won't need their vehicle to benefit from these services. / *Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités pour que les arrondissements aient des services commerciaux et municipaux adéquats à l'intérieur des arrondissements ou à proximité de ceux-ci, de manière à ce que les résidents n'aient pas à utiliser leurs automobiles pour ces services;*

2. Council's policy is to instil a neighbourhood feel in boroughs through better streets, signalling, urban grid and urban design. / *Le Conseil a pour principe d'implanter une vie de quartier aux arrondissements par l'entremise d'améliorations au niveau de la rue, de la signalisation, de la trame urbaine et d'un design urbain approprié;*

3. Council's policy is to make sure that boroughs have buffer zones in order to minimize the impacts from non residential uses through appropriate zoning provisions. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les arrondissements soient pourvus des zones tampons de manière à minimiser les impacts des usages non résidentiels par l'entremise de dispositions de zonage appropriées;*

4. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement;*

****Bellevue Borough / Arrondissement Bellevue****

The Bellevue borough is characterized by the vast amount of vacant land. The borough's location makes it a prime sector for residential development. Among the enviable features that would be attractive for residential development, are the spectacular vistas overlooking Shediac Bay, with its islands and mature vegetation that enhances the environment's quality of life. Another advantage is that most of the territory has yet to be developed. / *L'arrondissement Bellevue se caractérise par de vastes terrains vacants. La localisation de cet arrondissement prône un développement résidentiel. Parmi les caractéristiques enviables au développement résidentiel, on retrouve la présence de percées visuelles donnant sur la baie de Shediac avec ses îles ainsi qu'une végétation mature qui rehausse la qualité de vie du milieu. Un autre avantage est que la majorité du territoire n'est pas encore développé.*

It is therefore in the municipality's best interest to use intelligent growth methods that will minimize the environmental footprint of new developments and maximize the profitability of the municipal infrastructures. A mix in housing typology should be permitted in this borough, as well as some neighbourhood businesses and home occupations. / *Il est donc dans l'intérêt de la municipalité d'adopter des méthodes de croissance intelligente qui*

minimiseront l'empreinte écologique des nouveaux développements et maximiseront la rentabilité des infrastructures municipales. Une mixité de typologie d'habitation devra être permise dans cet arrondissement de même que certains commerces de voisinage et d'activités professionnelles à domicile.

1. It is proposed to take into account the future needs of the population when establishing future neighbourhood units. / *Il est proposé de tenir compte des besoins futurs de la population en matière de logement dans l'établissement des unités de voisinage futurs.*
2. It is proposed to promote a higher density in this borough in order to make the infrastructures cost-effective and to limit urban sprawl. / *Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain.*
3. It is proposed to minimize the impact of future developments on its natural characteristics. / *Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles.*
4. It is proposed that the town establish design standards to guarantee that different housing typologies are in harmony with the surrounding area. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les différentes typologies d'habitation s'harmonisent avec les secteurs ambiants.*
5. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager la construction de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*
6. It is proposed to establish mechanisms that will preserve enough reserve land for future developments of less traditional residential projects that include different types of housing. / *Il est proposé d'établir des mécanismes afin de conserver suffisamment de terrain en réserve pour des développements futurs ou des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations.*

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

ZONING BY-LAW / ARRÊTÉ DE ZONAGE

Existing zoning / Zonage existant

10. Medium Density Residential Zone (R2) / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

10.1 Permitted uses / Usage permis

No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Usages permis Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

a) one of the following main uses: / *de l'un des usages principaux suivants:*

(i) a single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités)*

(ii) a park or playground; or, / *un parc ou un terrain de jeux; ou,*

(iii) a bed and breakfast subject to Section 34(4)(c) of the Community Planning Act. / *un gîte du voyageur sous réserve de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme.*

Proposed zoning / Zonage proposé

11. High Density Residential Zone (R3) / *Zone résidentielle à haute densité (R3)*

11.1.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

a) one or several of the following main uses: / *de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) a two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; / *une habitation bi-familiale, jumelée, maison en rangée ou multifamiliale;*

(ii) a park or playground; / *un parc ou un terrain de jeux;*

(iii) a daycare centre; / *une garderie;*

(iv) land and/or building for parking; / *un terrain et/ou un bâtiment destiné au stationnement;*

10.1 (v) a bed and breakfast; or / *un gîte du voyageur; ou*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Consultation results are discussed in the discussion section of this report. / *Les résultats de la consultation sont discutés dans la section de discussion de ce rapport.*

The following were consulted: / *Les suivants ont été consultés*

* Town of Shediac engineer and staff / *Les ingénieurs et personnel de la Ville de Shediac*

* The Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) / *La Commission d'égout de Shediac et banlieues*

* The Town of Shediac Fire Chief / *Le chef des pompiers de la Ville de Shediac*

* The Department of Environment and Local Government / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux*

Discussion

CONTEXT/CONTEXTE:

The applicant and property owner proposes to rezone a property located on Bellevue Heights, transitioning from the R2 - Medium-Density Residential zone to the R3 - High-Density Residential zone, with the aim of allowing the construction of three multi family dwelling buildings, each containing 12 units, for a total of 36 units. Each building will consist of 3 floors and will include two bedrooms per unit. The buildings are proposed to be constructed in phases, with one being built at a time. / *Le demandeur et propriétaire propose de modifier le zonage*

d'une propriété située sur la Côte Bellevue, passant de la zone R2 - Résidentielle à moyenne densité à la zone R3 - Résidentielle à haute densité, dans le but de permettre la construction de trois bâtiments comprenant chacun 12 unités, pour un total de 36 unités. Chaque bâtiment sera constitué de 3 étages et comprendra deux chambres à coucher par unité. Les bâtiments sont proposés d'être construits en phases, et sera construit un à la fois.

The property, with an area of 1.81 acres and a depth of 135 meters, is approximately four times deeper than a typical residential lot within the limits of Shediac. This characteristic allows the land to accommodate a slightly higher density. While Bellevue Heights is primarily composed of single-family homes or large vacant lots, there are also six-units row houses at the rear of the lot. / *La propriété, d'une superficie de 1,81 acres et d'une profondeur de 135 mètres, est environ quatre fois plus profonde qu'un lot résidentiel typique à l'intérieur des limites de Shediac. Cette caractéristique permet à ce terrain d'accueillir une densité légèrement plus élevée. Bien que la Côte Bellevue soit principalement composée de maisons unifamiliales ou des grands terrains vacants, on trouve également à l'arrière des habitations en rangées de six unités.*

Bellevue Heights is currently characterized by its rural style setting, featuring larger and deeper lots. Houses are spaced apart generously, and the road is constructed to a different standard, lacking sidewalks, curbs, or stormwater sewer. Presently, ditches flank both sides of the road. Both public water and sanitary sewer services are readily available in Bellevue Heights. What sets Bellevue apart is its elevated position atop a steep hill, offering views of the Bay of Shediac—hence its name. The property in question is situated below the crest of this hill, benefiting from gravity for the sanitary sewer system, eliminating the need for pump stations. / *À l'heure actuelle, Bellevue Heights est caractérisé par son style de milieu rural, avec des lots plus larges et profonds qu'ailleurs. Les maisons sont grandement espacées et le chemin est construit à une norme différente, sans trottoirs, bordures ou égout pluvial. À l'heure actuelle, des fosses sont à chaque côté de la rue. Bellevue est distincte par sa position élevée au-dessus d'une pente raide, offrant des vues de la baie de Shediac (donc son nom). La propriété en question est située dessous du sommet de cette pente, tirant avantage de la gravité du système d'égout sanitaire, éliminant le besoin des stations de pompage.*

As part of Shediac's infrastructure Master Planning, there was a strategic decision to extend Breau Bridge Street, serving as a secondary collector route alongside Main Street, from the west end of Shediac to the east end, eventually linking up with Ohio Road. In the 2024 Shediac Capital Project, there are plans to extend Breau Bridge to intersect perpendicularly with Bellevue Heights. Additionally, the Town of Shediac aims to overhaul Bellevue Heights from the Breau Bridge intersection to Main Street, elevating its standards by adding curbs, upgrading infrastructure, and implementing a stormwater sewer system. However, the property in question lies approximately 200 meters south of the Breau Bridge intersection and thus will not directly benefit from these forthcoming improvements. / *Dans le cadre du plan maître des infrastructures de Shediac, une décision stratégique a été prise pour prolonger la rue Breau Bridge, qui sert de route collectrice secondaire le long de la rue Main, de l'extrémité ouest de Shediac à l'extrémité est, pour ensuite la relier au chemin Ohio. Dans le cadre du projet d'immobilisations de Shediac de 2024, il est prévu de prolonger la rue Breau Bridge pour qu'elle croise perpendiculairement la rue Bellevue Heights. De plus, la Ville de Shediac vise à réaménager Bellevue Heights, de l'intersection du pont Breau à la rue Main, en rehaussant ses normes par l'ajout de bordures, l'amélioration de l'infrastructure et la mise en place d'un système d'égouts pluviaux. Cependant, la propriété en question se trouve à environ 200 mètres au sud de l'intersection du pont Breau et ne bénéficiera donc pas directement de ces améliorations à venir.*

WATER: / EAU :

The Town of Shediac was consulted regarding water availability and has hired their own engineering consultant to prepare a memo confirming that the average day and maximum day conditions of the water system flow/pressure are within recommended guidelines for potable water. A flow test is requested from the municipality to assess and confirm

available fire flow and pressure conditions, which is standard practice. The proposed buildings are relatively low-scale, and a sprinkler system is not required by the National Building Code of Canada due to their height and size of the building. / *La ville de Shediac a été consultée en matière de la disponibilité de l'eau et a embauché leur propre consultant en ingénierie pour préparer un mémo confirmant que les conditions de débit et de pression du réseau d'eau pour la journée moyenne et la journée maximale sont conformes aux lignes directrices recommandées pour l'eau potable. Un essai de débit est demandé de la municipalité pour examiner et confirmer la disponibilité du débit nécessaire contre les incendies et les conditions de pression, une pratique courante. Les bâtiments proposés sont relativement à faible échelle et un système de gicleurs n'est pas exigé par le Code national du bâtiment du Canada en raison de leur hauteur et taille du bâtiment.*

TRAFFIC: / CIRCULATION :

Presently, all traffic from Bellevue Heights is routed towards Main Street. However, as previously mentioned, the Town intends to establish a new intersection. Upon completion of this project, an additional route will be accessible, providing an alternative to alleviate traffic congestion on Bellevue Heights. / *À l'heure actuelle, toute la circulation de Bellevue Heights est acheminée vers la rue Main. Cependant, comme mentionnée précédemment, la ville prévoit établir une nouvelle intersection. Après l'achèvement de ce projet, une route supplémentaire serait accessible, offrant une autre route pour alléger la congestion routière à Bellevue Heights.*

The town's engineers have verified that a traffic impact study will be necessary for this development to evaluate its effect on traffic flow. This will need to be prepared and evaluated by the Town engineer before allowing any development. / *Les ingénieurs de la ville ont vérifié qu'une étude d'impact sur la circulation est nécessaire pour cet aménagement pour évaluer son effet sur la fluidité de la circulation. Il faudra la préparer et l'évaluer par l'ingénieur de la ville avant de permettre tout aménagement.*

SEWER: / ÉGOUT

The Greater Shediac Sewerage Commission has been consulted regarding this request and has confirmed that, with the upcoming work planned for Bellevue this year, the sewerage system is fully capable of accommodating the development. / *La Commission des égouts Shediac et Banlieues a été consultée en matière de la demande et a confirmé, avec les travaux à venir prévus pour Bellevue cette année, le système d'égouts est tout à fait capable de soutenir l'aménagement.*

DRAINAGE: / DRAINAGE :

This development will be subject to net-zero stormwater run-off, meaning that the amount of stormwater flowing off the property post development must be the same as the pre-development conditions. This can be accomplished by developing a stormwater retention pond on the property, or by installing stormwater storing tanks under the parking lot. / *Cet aménagement sera soumis à un écoulement net zéro des eaux pluviales, ce qui signifie que la qualité d'eaux pluviales s'écoulant de la propriété après l'aménagement doit être la même que dans les conditions précédant l'aménagement. Cela pourrait se faire en créer un bassin de rétention des eaux pluviales sur la propriété, ou en installant des réservoirs d'emmagasinage des eaux pluviales dessous le stationnement.*

A drainage and grading plan will also be requested from the Town. The site will have a bit of challenges in managing stormwater with the absence of stormwater sewer and the presence of stormwater ditches. Stormwater sewers are typically deeper and easier to connect and manage water. The developer will have to work with the Town to find a suitable solution. / *Un plan de drainage et de nivellement sera également demandé à la ville. L'absence d'égout pluvial et*

la présence de fossés pluviaux posent quelques problèmes de gestion des eaux pluviales. Les égouts pluviaux sont généralement plus profonds et plus faciles à raccorder et à gérer. Le promoteur devra travailler avec la ville pour trouver une solution appropriée.

WELL / PUIITS

The Town of Shediac is currently conducting an Environmental Impact Assessment to establish a new well, aimed at to increase the underground water capacity within the Town's drinking water system. Situated in proximity to the property, the proposed well is situation approximately 65 meters away. There are designated zones around municipal wells to limit activities near the wells. These zones, categorized as A, B, and C, impose varying degrees of restrictions, with Zone A being the most stringent due to its proximity to the well, whereas Zone C is comparatively less restrictive. / *À l'heure actuelle, la ville de Shediac mène une Étude d'impact sur l'environnement pour établir un nouveau puits d'eau potable, destiné à renforcer la capacité d'eau souterraine dans le cadre du système d'eau potable de la ville. Le puits proposé est situé à environ 65 mètres de la propriété en question. Des zones sont désignées autour des puits municipaux afin de limiter les activités près des puits. Ces zones catégorisées comme A, B et C imposent de divers degrés de restrictions. La zone A est la plus stricte en raison de sa proximité au puits, tandis que la zone C est relativement moins stricte.*

Given that the property falls within Zone A, the most regulated area, it's imperative to observe the requirements from the Department of Environment and Local Government. Dwellings are permitted within Zone A, albeit with stringent restrictions. Following consultations with a Groundwater Planning Officer, the following recommendations have been put forth: / *Étant donné que la propriété se relève de la zone A, la zone la plus réglementée, il est impératif d'observer les exigences du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Les habitations sont permises dans la zone A, mais avec des restrictions plus strictes. Après les consultations avec un agent de la planification des eaux souterraines, les recommandations suivantes ont été proposées :*

- Position parking areas at the maximum distance feasible from the well. / *Situer les aires de stationnement à la distance maximale possible du puits.*
- Mandate net zero drainage systems while maximizing greenery and vegetation. / *Exiger des systèmes de drainage net zéro tout en maximisant la verdure et la végétation.*
- Prohibit the installation of geothermal systems. / *Interdire l'installation des systèmes géothermiques.*
- If laundry facilities and chemical storage are present, ensure they are situated as far away from the well as possible. / *Si des installations de buanderies et le stockage chimique sont présents, il faut assurer qu'ils sont situés aussi loin que possible du puits.*
- Implement strict limits on petroleum storage, capped at 25 liters, in contrast to the 1200-liter allowance in Zone B. / *Mettre en œuvre les limites strictes sur le stockage de pétrole, limité à 25 litres, contrairement à la limite de 1200 litres dans la zone B.*

Many of these requirements revolve around mitigating the presence of petroleum products and chemicals onsite, as well as effectively managing stormwater. The applicant asserts no intention to store chemicals or petroleum onsite. Furthermore, they will adhere to net zero drainage regulations and lot grading plans, facilitating the diversion of stormwater away from the well and into Shediac's municipal stormwater infrastructure. / *Un bon nombre de ces exigences sont centrées sur l'atténuation de la présence de produits pétroliers et chimiques sur le site, ainsi que la gestion des eaux pluviales de manière efficace. Le requérant affirme qu'il n'a aucune intention de stocker des produits chimiques ou le pétrole sur le site. En outre, il respectera les règlements de drainage net zéro et les plans de nivellement de lot, afin de faciliter la diversion des eaux pluviales du puits à l'infrastructure municipale de Shediac pour les eaux pluviales.*

PLANNING PRINCIPLE: / PRINCIPE DE PLANIFICATION :

The Bellevue borough is characterized by large vacant lots ready for more extensive development. The Municipal Plan identifies this area as suitable for increased density to limit urban sprawl and make use of the large vacant lots and the available infrastructure. With the upcoming infrastructure upgrade to Bellevue Heights, it makes the area even more suitable and capable of accommodating higher density. The current zoning, R2, allows up to date 6 units per lot. The proposal consists of 3x12 units buildings in phases and represents an incremental increase in the planned density of the area. / *L'arrondissement Bellevue est caractérisé par des lots vacants significatifs prêts pour un aménagement plus important. Le Plan municipal détermine que cet arrondissement est convenable pour une densité accrue pour limiter l'étalement urbain et utiliser les grands lots vacants et les infrastructures disponibles. Avec la modernisation prochaine des infrastructures de Bellevue Heights, la zone est encore plus adaptée et capable d'accueillir une densité plus élevée. Le zonage actuel, R2, autorise jusqu'à 6 logements par lot. La proposition consiste en des bâtiments de 3x12 unités en phases et représente une augmentation progressive de la densité prévue dans la zone.*

The R3 Zone is the sole zone permitting multiple dwellings on a single lot, aligning with the applicant's proposal. Typically, such requests necessitate a conditional use application, but in this instance, it will be considered within the framework of this rezoning. Council introduced an amendment in 2021 to allow several buildings on a lot. This amendment aims to accommodate scenarios where subdividing the lot proves highly challenging or undesirable. In the case of this specific proposal, the lot's depth of 135 meters far exceeds the typical 30-meter depth, which makes it difficult to subdivide and utilize the lot in its entirety. / *La zone R3 est la seule qui permet des habitations multifamiliales sur un seul lot, qui correspond à la proposition du requérant. De manière générale, ces demandes nécessitent une demande d'usage conditionnel, mais dans ce cas, elle serait jugée dans le cadre de ce rezonage. Le conseil a présenté une modification en 2021 pour permettre plusieurs bâtiments sur un lot. Cette modification vise à accueillir des scénarios où le lotissement d'un lot pose un défi ou n'est pas souhaitable. Dans le cas de cette proposition, la profondeur exceptionnelle du lot de 135 mètres, dépassant de loin la profondeur habituelle de 30 mètres, rend difficile le lotissement et l'utilisation du lot dans son intégralité.*

Due to the presence of multiple buildings on the lot, both the phase 2 and phase 3 structures require setback variances. The requirement for setback is a maximum of 6.5 meters, which the phase 1 building respects. These variances are necessary as these buildings are proposed to be situated behind the initial building. Building 2 is planned with a setback of 65 meters, while Building 3 is intended to have a setback of 105 meters. The intent of a maximum setback is to have building close to the street, and the parking to the side or the rear. This serves to create an environment that is aesthetically pleasing and provide consistency throughout the Town. These provisions aim to ensure that buildings are located close to the street where they are easily accessible to pedestrians and to promote walkable communities. Due to the nature of the lot being very deep, and with the phase 1 building meeting the setback with a door facing the street, staff feels the intent is accomplished. / *En raison de la présence de nombreux bâtiments sur le lot, les constructions de la phase 2 et de la phase 3 exigeront des dérogations de marge de retrait. L'exigence de la marge de retrait est un minimum de 6,5 mètres. La phase 1 respecte cette exigence. Ces dérogations sont nécessaires, car ces bâtiments sont proposés à être situés derrière le bâtiment initial. Le Bâtiment 2 est prévu avec une marge de retrait de 65 mètres, tandis que le Bâtiment 3 est prévu d'avoir une marge de retrait de 105 mètres. L'intention de la marge de retrait maximale est de situer le bâtiment près de la rue, et le stationnement en arrière. Cela permet de créer un environnement esthétiquement agréable et d'assurer l'uniformité dans l'ensemble de la ville. L'objectif de ces dispositions est à assurer que les bâtiments sont situés près de la rue où ils sont accessibles par les piétons et à promouvoir des collectivités piétonnières. En raison de la nature de la profondeur significative du lot et la phase 1 du bâtiment qui répond à la marge de retrait avec une porte qui fait face à la rue, le personnel est d'avis que cette intention est respectée.*

The only additional variance required pertains to the width of the driveway. The proposed driveway measures 7 meters wide, exceeding the maximum width of 6 meters mandated for all residential properties, including high-density multifamily dwellings and single-unit dwellings. Staff have observed that adhering strictly to this standard is impractical for multifamily dwellings, which necessitate adequate parking space and maneuverability. It's worth noting that several variances similar to this one have been approved in the past to address such requirements. / *La seule dérogation supplémentaire requise concerne la largeur de l'entrée. L'entrée proposée mesure 7 mètres de large, dépassant la largeur maximale de 6 mètres mandatés pour toutes les propriétés résidentielles, incluant les habitations multifamiliales à forte densité et des habitations unifamiliales. Le personnel a observé que le respect strict de cette norme n'est pas pratique pour les habitations multifamiliales, qui ont besoin d'un espace de stationnement adéquat et d'une bonne manœuvrabilité. Il convient de noter que plusieurs dérogations similaires à celle-ci ont été approuvées dans le passé pour répondre à de telles exigences.*

Aside from the variances, all general provisions are being adhered to, and the buildings align with the intended regulations of the R3 zone. / *Outre les dérogations, toutes les dispositions générales sont respectées et les bâtiments sont conformes aux règlements prévus pour la zone R3.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 :*

Community Planning Act 2017, c.19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19*

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Shediac council to: / *Le personnel recommande respectueusement que le Conseil de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Shediac :*

To adopt By-Law Z-14-44-55Z which aims to rezone the property bearing the identification numbers 70685078 in the Town of Shediac, from the Medium-Density Residential (R2) to the High Density Residential (R3) to accommodate 3 residential buildings of 12 units for a total of 36 units. / *D'adopter l'arrêté Z-14-44-55Z qui vise à rezoner la propriété portant le numéro d'identification de la parcelle 70685078 dans la ville de Shediac, de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) pour accueillir 3 bâtiments résidentiels de 12 unités chacun pour un total de 36 unités.*

For the following reasons: / *Pour les raisons suivantes :*

- The proposal is consistent with the Municipal Plan vision for Bellevue Borough to take advantage of the large vacant lands, capitalise on existing infrastructure and limit sprawl. / *La proposition est conforme à la vision du plan municipal pour l'arrondissement Bellevue pour tirer avantage des grandes terres vacantes, de profiter de l'infrastructure existante et de limiter l'étalement.*

- The proposal is an incremental increase of density permitted in the surrounding areas. / *La proposition est une augmentation progressive de la densité permise dans les environs.*

- The Town of Shediac is intending infrastructure improvements in the surrounding area and proving a new connection to one of the Town's main collector roads. / *La ville de Shediac prévoit des améliorations à l'infrastructure dans les environs et de fournir une nouvelle connexion à l'une des principales routes collectrices de la ville.*

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.

BY-LAW NO. Z-14-44-55Z

**A by-law amending Zoning By-law
#Z-14-44 of the Town of Shediac**

The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes as follows:

The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:

1. Schedule A entitled "Town of Shediac Zoning Map" whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A-55.

FIRST READING (by title)

SECOND READING (by title and in its Entirety)

THIRD READING (by title)

ARRÊTÉ NO. Z-14-44-55Z

**Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage
#Z-14-44 de la Ville de Shediac**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :

L'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l'Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014, est modifié comme suit :

1. L'annexe A intitulé « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l'Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d'annexe A-55.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre)

DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)

TROISIÈME LECTURE (par son titre)

Roger Caissie, Mayor / Maire

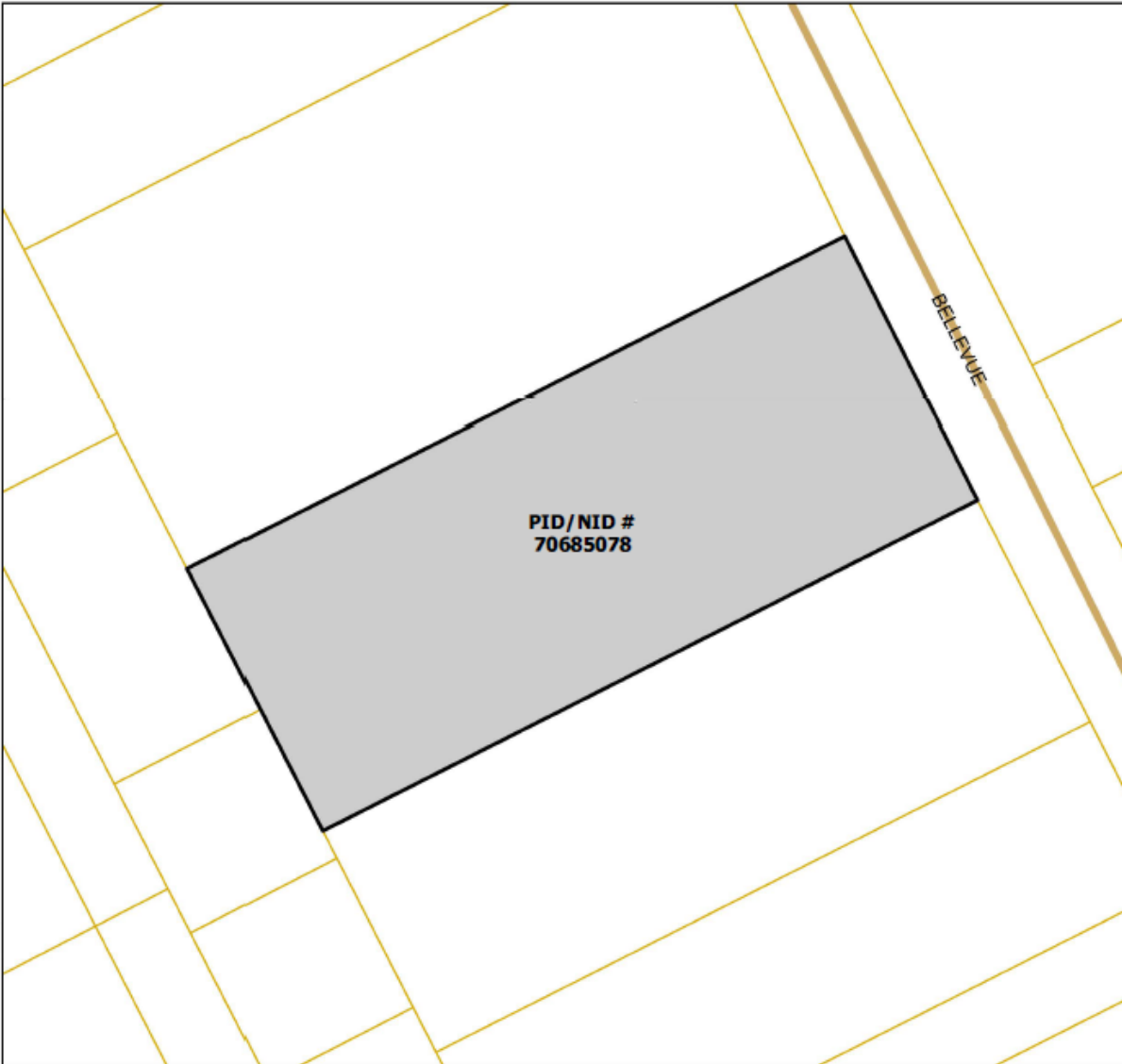
Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier

Schedule/Annexe A55

Bellevue Heights, Ville de/Town of Shediac

CARTE DE ZONAGE / ZONING MAP

Date: 10/11/2023



Legend



Rezoning à R3 : Zone Résidentielle à haute densité pour permettre 36 unités résidentiel

Rezoning to R3: High Density Residential Zone to allow 36 residential units

N



0 15 30 m

RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO
SECTION 59 OF THE *COMMUNITY
PLANNING ACT*

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Guy Cormier to rezone the property bearing identification number 70685078 in the Town of Shediac, from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) in order to allow the construction of 3 buildings having a total of 36 units;

BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-55Z:

1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions:

a) That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided in schedule B55;

b) That a traffic impact study prepared by a Professional Engineer licensed to practice in the Province of New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, that all work recommended in the study be completed, and that a copy of the Director's approval be given to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit;

c) That notwithstanding section 11.4 b) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to increase the maximum front yard setback to 65 meters for the phase 2 building and 105 meters for the phase 3 building;

d) That notwithstanding section 40.3 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council

RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE
L'ARTICLE 59 DE LA *LOI SUR
L'URBANISME*

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Guy Cormier pour la propriété portant le numéro d'identification 70685078 dans la Ville de Shediac, de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin d'accueillir 3 bâtiments ayant un total de 36 unités;

IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-55Z :

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes :

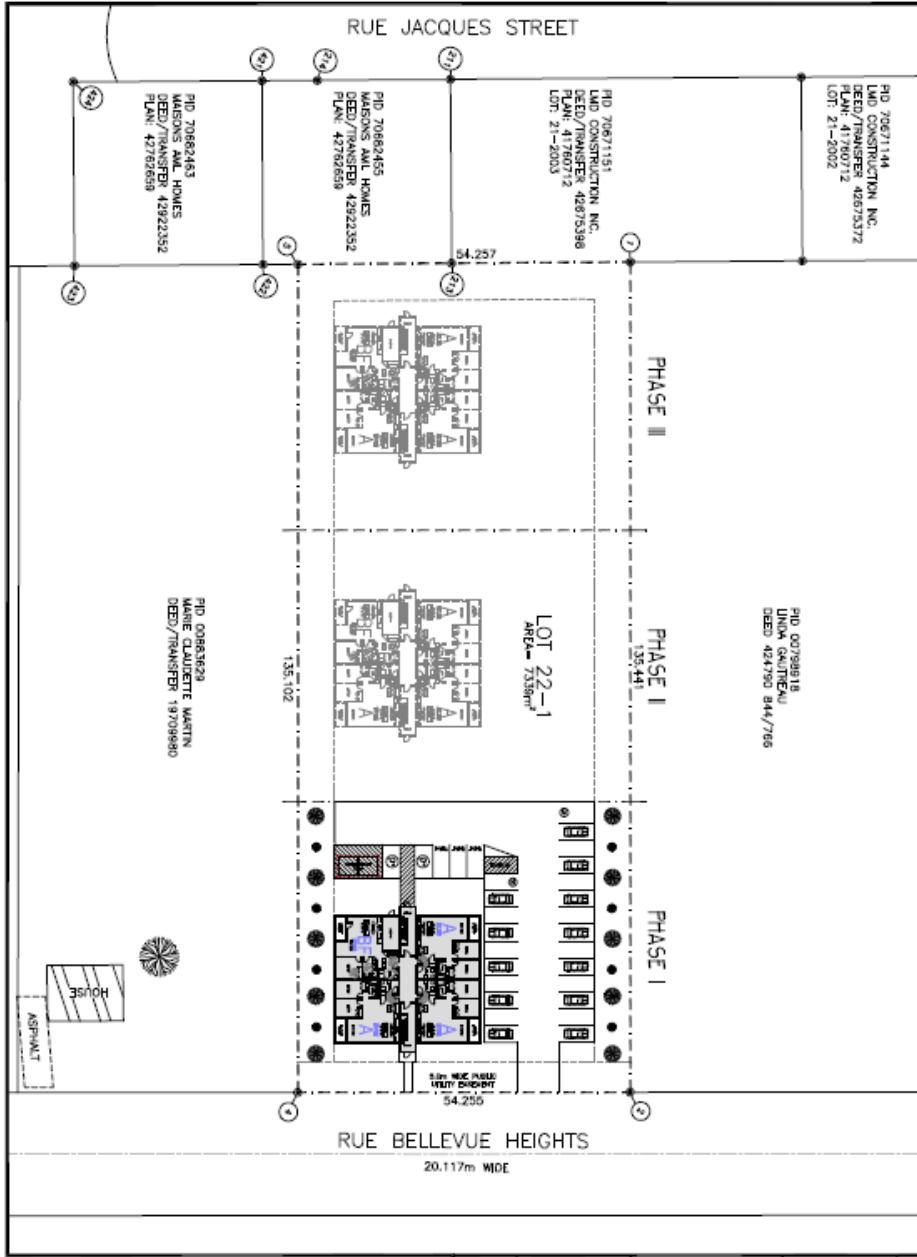
a) Que l'aménagement soit généralement conforme au plan d'implantation, aux élévations et aux dessins fournis à l'annexe B55;

b) Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur professionnel autorisé à exercer dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumise au directeur des opérations municipales, que tous les travaux recommandés dans l'étude soient complétés et qu'une copie de l'approbation du directeur soit donnée à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;

c) Que nonobstant l'article 11.4 b) de l'Arrêté de zonage de la ville de Shediac, le Conseil accepte la marge de retrait maximum de la cour avant à 65 mètres pour le bâtiment de la

<p>accepts to increase the maximum driveway width to 7 meters;</p> <p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the high-density residential (R3) Zone shall apply mutatis mutandis.</p>	<p>phase 2 et à 105 mètres pour le bâtiment de la phase 3.</p> <p>d) Que nonobstant l'article 40.3 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte d'augmenter la largeur maximale de l'entrée à 7 mètres;</p> <p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier</p>

SCHEDULE/ANNEXE B55



GENERAL NOTES: 04/28/2018

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.

2. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES.

3. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES.

4. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES.

REZONE TO

27 Feet x 1/2" = 2 Sheets 7/00

20 Feet x 1/2" = 2 Sheets 7/00

20 Feet x 1/2" = 2 Sheets 7/00

20 Feet x 1/2" = 2 Sheets 7/00

RD 70682452
MANSIONS SML HOMES
DEED/TRANSFER 42822352
PLAN: 42762658

RD 70682452
MANSIONS SML HOMES
DEED/TRANSFER 42822352
PLAN: 42762658

VOIR CORNER SUPERVISION 1000 RUE ST-JACQUES, 1000, MONTRÉAL, QUÉBEC H3B 2W4. TEL: 514 392-1111. FAX: 514 392-1112. WWW.ALEXSAVOY.COM	
Titre de plan: Matériau de voir avec - 3 étages S/M LMS - 3 Storeys Material	
Titre de plan: Phase I - Aménagement de terrain Phase I - Site Plan + Landscaping	
Dessiné par: Alex Savoy	Vérifié par:
Date: 2023/04	Date:
Projet No: 0230723	No. de projet:
Client No: SP1	No. de client:



GENERAL NOTES GÉNÉRALES

LES PLANS ET DÉTAILS DÉCRIVENT LA
 PROPRIÉTÉ DE ALEX SAVOIE.
 DÉSIGN COMMERCIAL / RESIDENTIAL,
 QUE LE PROJET POUR LEQUEL ILS ONT
 ÉTÉ ELABORÉS SOIT RÉALISÉ OU NON.

THESE DRAWINGS WILL REMAIN THE
 PROPERTY OF ALEX SAVOIE.
 COMMERCIAL / RESIDENTIAL DESIGN,
 WHETHER THE PROJECT THEY WERE
 MADE FOR IS EXECUTED OR NOT.



R2: Résidentielle moyenne densité
 Medium Density Residential Zone
 RD 70685078

74,000 sq.ft.
 7,339 sq.m.
 1,614 acres
 0.7339 hectares

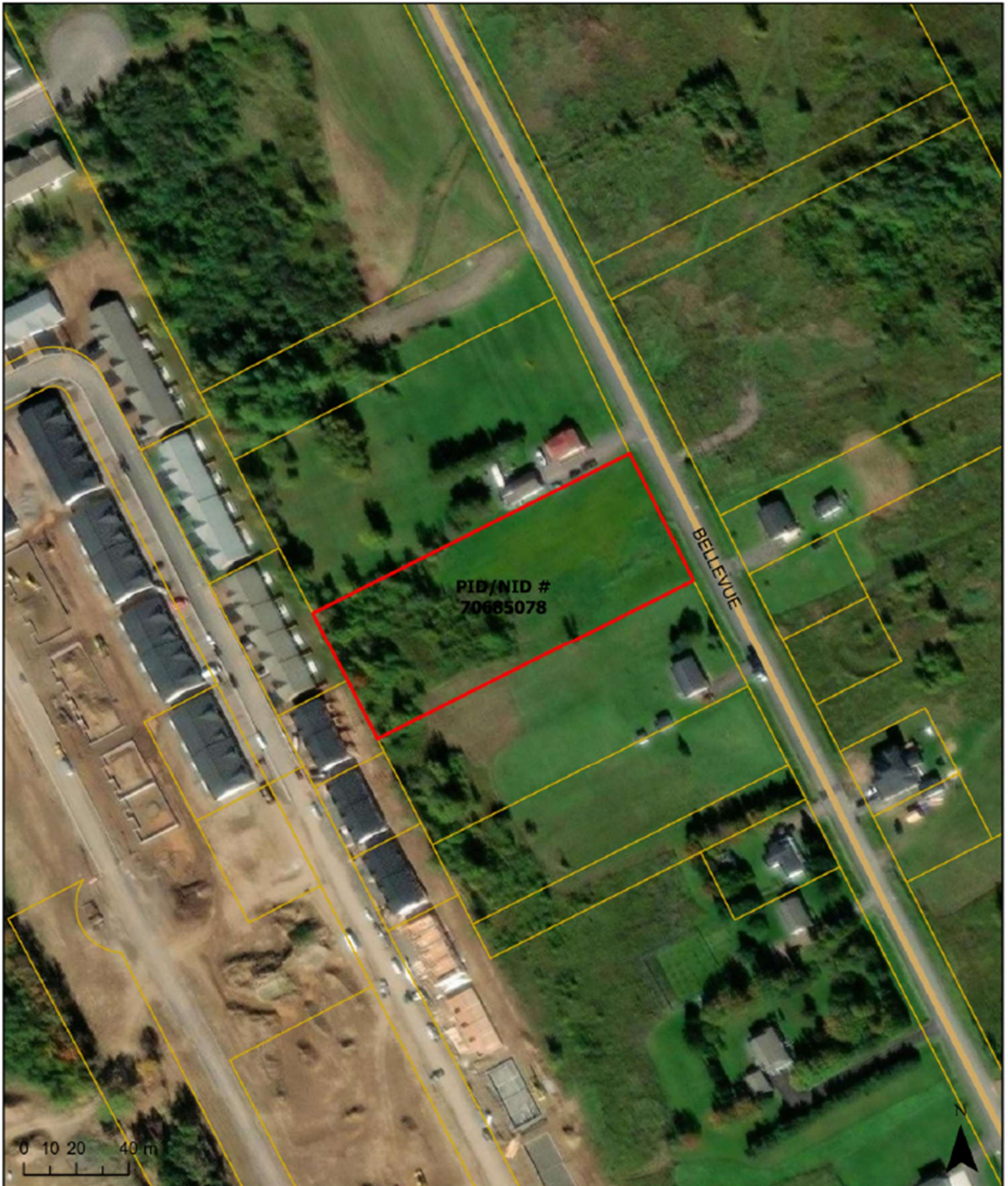
27 Parkings + 2 Barrier-Free
 29 Parkings/12 Units = 2.416

ALEX SAVOIE ARCHITECTURAL INC. 40 rue de la Loi, Québec, QC G1R 5R5 Québec, Québec	
Customer	Client
'CITY GORMER SUBDIVISION' 302 RUE BELLEVUE QUÉBEC QUÉBEC, QC	
Project No.	Site or project
Mitrésidentiel de 302 unités - 3 étages 302 Units - 3 Storeys Mitrésidentiel	
Drawing No.	Site or sheet
Phase 1 - Vues en élévation Phase 1 - Building Elevations	
Drawn by	Drawn by
Alex Savoie	
Scale	Echelle
1/16" = 1'-0"	
Date	Date
20231114	
Project No.	Site or project
G652023	
Drawing No.	Site or sheet
A00	

ÉBAUCHE

Location Map / Carte d'emplacement

Bellevue Heights (PID/NID 70685078)
 Ville de/Town of Shediac
 Date: 10/11/2023



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

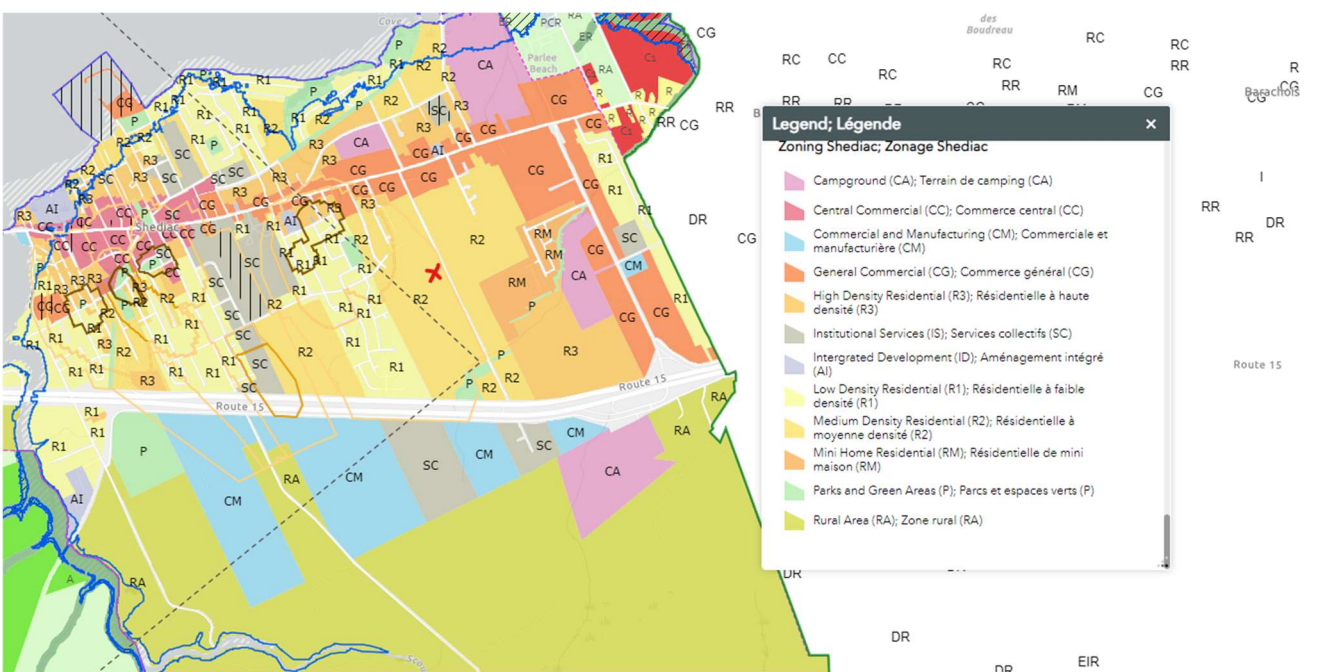
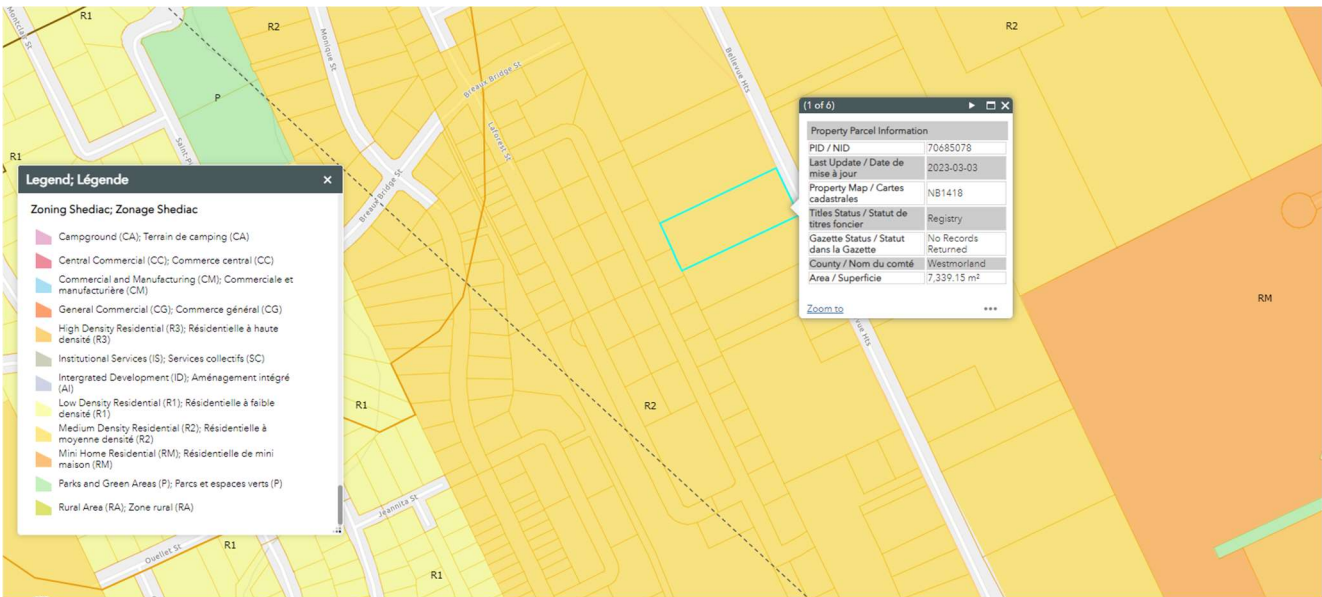
Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

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

Location Map 2 / Carte emplacement 2



Zoning Map / Carte de zonage



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

Information



Site Plan / Plan de localisation

