

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

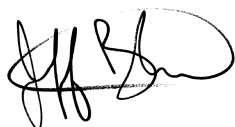
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : street and LFPP recommendation

File number / Numéro du fichier 26-0304

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




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

Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

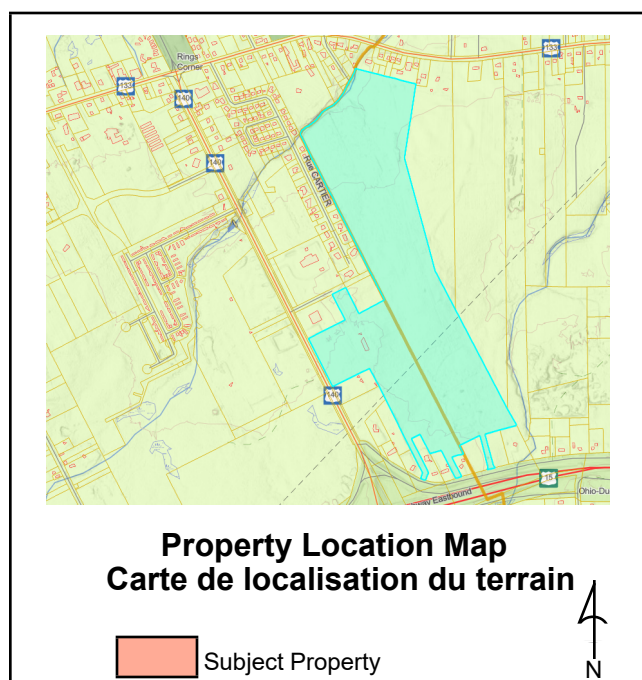
General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

To create two new streets, the extension of Bombardier Street, Union Drive, and Generation boulevard, and a future street / *Créer deux nouvelles rues, le prolongement de la rue Bombardier, la rue Union et Boulevard Generation et une rue future*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70698840

Lot Size / Grandeur du lot: 54ha

Location / Endroit :

Shediac

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

CG & R1

Future Land Use / Usage futur :

C & R

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

GC & R1

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal water and sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : Ohio Rd

Policies / Politiques

3.2.10 Council's policy is to improve the entire road network for users such as pedestrians, bicycles and motor vehicles. / *Le Conseil a pour principe l'amélioration du réseau routier dans son ensemble pour les utilisateurs tels que les piétons, les bicyclettes, et les véhicules à moteur.*

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

7. Subdivision Agreements / Accords de Lotissement

7.01 In any subdivision where services are required, the person proposing to subdivide shall provide within that subdivision such services as deemed required by the municipality, and the development officer shall not approve the plan unless the person proposing the subdivision enters into an agreement with the municipality that is binding upon his heirs, successors and assigns to construct and pay the cost of services required within the subdivision, and deposit a sum of money or an irrevocable letter of credit with the municipality, sufficient to guarantee the faithful performance of said agreement. / *Dans le cas d'un lotissement qui nécessite des services, la personne qui se propose de lotir un terrain installe dans ce lotissement les services que la municipalité juge nécessaires et l'agent d'aménagement n'approuve le plan que si elle conclut avec la municipalité un accord obligeant également ses héritiers, successeurs et ayants droit à construire et à payer le coût de ces services ainsi qu'à remettre à la municipalité une lettre de crédit irrévocable ou une somme d'argent suffisante pour garantir l'exécution de l'accord.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Town of Shediac staff was consulted. / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté.*

Discussion

A request was received to subdivide the subject property, which includes new public roads, such as an extension to the existing Bombardier Street, and a new Street tentatively called Horizon Street that will align with a future intersection connection to the new school entrance on the west side of Ohio Road. This intersection is intended to include a future round about (traffic circle) which is why the alignment has an odd shape adjacent to Ohio Road. / *Une demande a été reçue pour subdiviser la propriété en question, incluant de nouvelles rues publiques, telles qu'un prolongement de la rue Bombardier actuelle et une nouvelle rue appelée provisoirement rue Horizon qui s'alignera avec une future intersection reliée à l'entrée de la nouvelle école du côté ouest du chemin Ohio. Cette intersection est destinée à inclure un futur rond-point (carrefour giratoire), ce qui explique la forme particulière de l'alignement adjacent au chemin Ohio.*

The land is proposed for commercial use, so the final lot layout has not yet been completed. The plan does show a new Lot 26-1 for future development purposes, as it is isolated and separated by the creation of new public streets; however, further subdivision of that land is expected, and LFPP / cash-in-lieu will be addressed at that time. / *Le terrain est proposé pour un usage commercial ; par conséquent, le plan final des lots n'a pas encore été achevé. Le plan montre un nouveau lot 26-1 à des fins de développement futur, car il est isolé et séparé par la création de nouvelles rues publiques ; toutefois, une subdivision ultérieure de ce terrain est prévue, et les terrains d'utilités publiques / montants versés au lieu de terrains seront abordés à ce moment-là.*

The long-term objective is to extend the street network into the Municipality of Cap-Acadie, which will be addressed in a future submission. / *L'objectif à long terme est d'étendre le réseau routier vers la municipalité de Cap-Acadie, ce qui fera l'objet d'une soumission future.*

In making a recommendation with respect to the location of a street, the Commission shall give consideration to: / *En formulant une recommandation concernant l'emplacement d'une rue, la Commission doit tenir compte des éléments suivants :*

(a) Topography of the land / *Topographie du terrain*

The land is relatively flat, and no concerns were raised during consultation with the Town of Shediac. / *Le terrain est relativement plat et aucune préoccupation n'a été soulevée lors de la consultation avec la Ville de Shediac.*

(b) the provision of lots suitable for the intended use / *la disposition de lots convenant à l'usage prévu*

The subdivision represents the first phase of a larger commercial development in the area, where the property is predominantly zoned General Commercial. The street will be built to municipal specifications and aligns with the long-term vision of Ohio Street as a commercial entrance to the Town of Shediac. It will also support the further development of these large lots. / *La subdivision représente la première phase d'un développement commercial plus vaste dans la zone, où la propriété est principalement zonée commerciale générale. La rue sera construite selon les spécifications municipales et s'aligne sur la vision à long terme du chemin Ohio comme entrée commerciale de la Ville de Shediac. Elle soutiendra également le développement futur de ces grands lots.*

(c) Street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles / Les intersections et jonctions de rues étant, dans la mesure du possible, à angle droit

The streets intersect at right angles, and no concerns were raised during consultation with the Town of Shediac. / *Les rues se croisent à angle droit et aucune préoccupation n'a été soulevée lors de la consultation avec la Ville de Shediac.*

(d) the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within / *la prestation d'un accès pratique à la subdivision proposée et aux lots qu'elle contient*

The subdivision will abut Ohio Road, which is relatively close to an arterial highway and is connected to the road system of the Town of Shediac. / *La subdivision sera contiguë au chemin Ohio, qui est relativement proche d'une route artérielle et relié au réseau routier de la Ville de Shediac.*

(e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land / *la subdivision future pratique du terrain ou des terrains adjacents*

The subdivision allows for future streets and forms part of a larger plan to further subdivide the land and provide access for future development. / *La subdivision permet la création de futures rues et fait partie d'un plan plus vaste visant à subdiviser davantage le terrain et à fournir un accès pour le développement futur.*

Public Notice / Avis public

n/a

Legal Authority / Autorité légale

88(1) If a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets or the setting aside of land for public purposes, approval of the plan by the development officer shall not be given until the plan has been assented to by the council. / *Si le plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit le tracé de rues publiques ou futures ou la mise de côté de terrains à des fins d'utilité publique, son approbation émanant de l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil.*

88(4) An assent under this section shall not be given until / *L'assentiment que prévoit le présent article ne peut être donné tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes:*

(a) subject to subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to in subsection (1) or (2) or the land for public purposes referred to in subsection (1) or (3), or both, as the case may be, or the recommendation has been rejected by a majority of

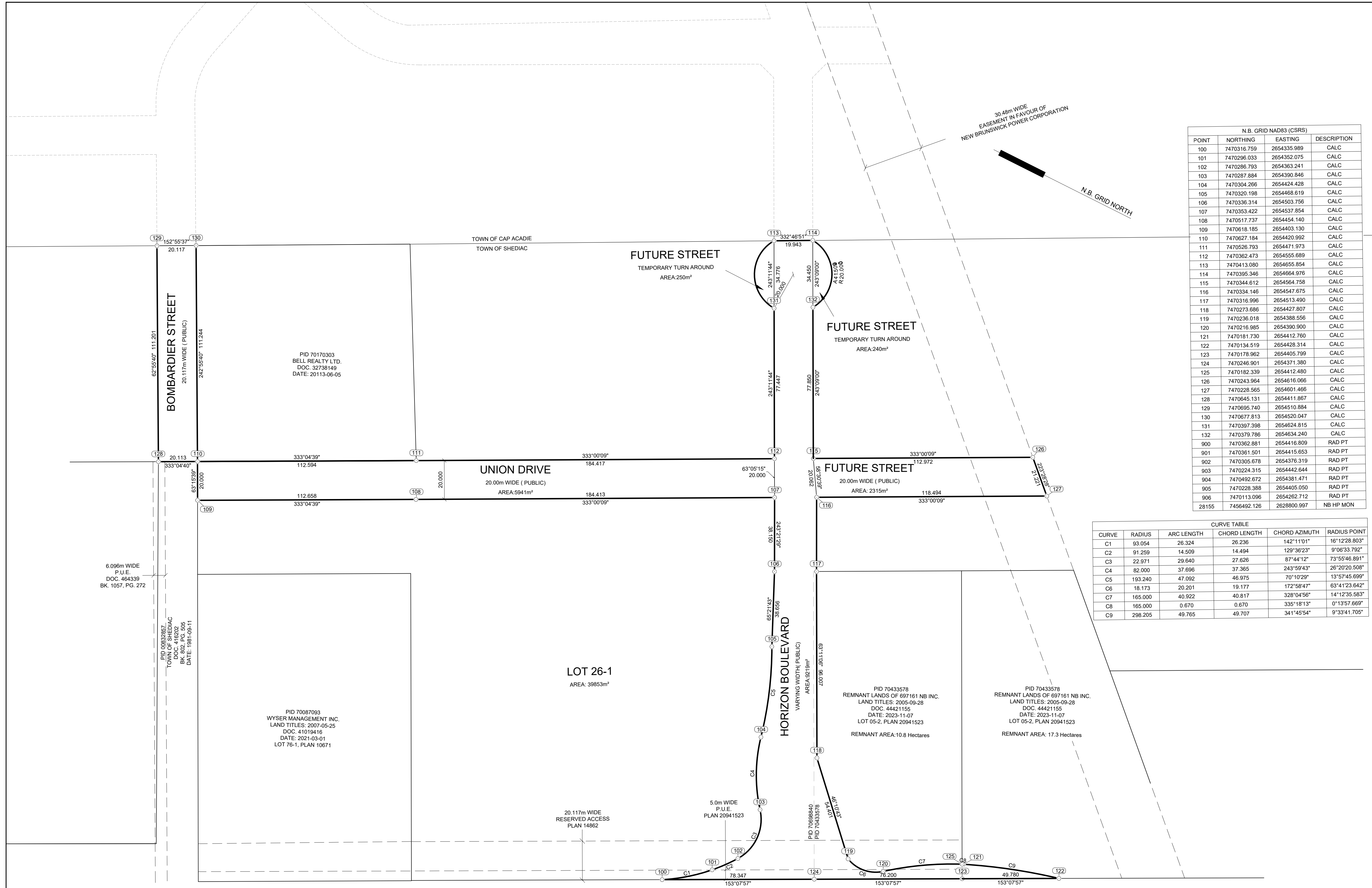
the members of council, and / *sous réserve du paragraphe (8), le comité consultatif ou la commission de services régionaux a recommandé l'emplacement ou bien des rues tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (2) ou bien des terrains d'utilité publique tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (3), ou bien des deux, selon le cas, ou cette recommandation a été rejetée par un vote de la majorité des membres du conseil;*

(b) paragraph 75(1)(i) has been complied with. / *l'exigence prescrite à l'alinéa 75(1)i a été respectée.*

Recommendation / Recommandation

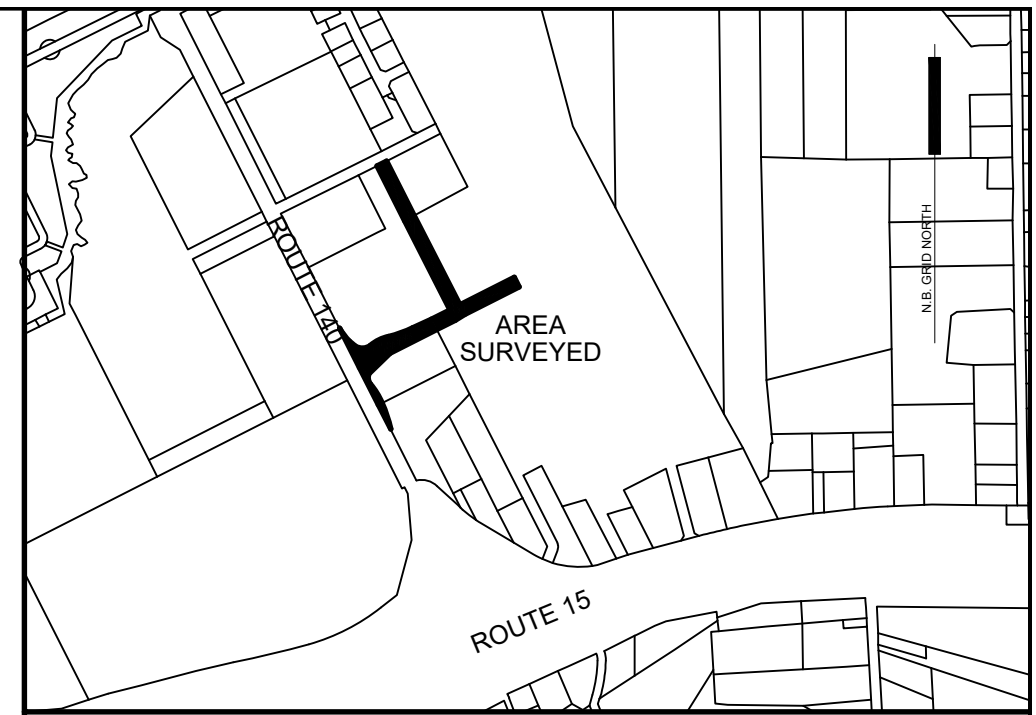
The staff of the Southeast Regional Service Commission respectfully recommend that the Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Town of Shediac Council to accept the location of the streets Bombardier extension, Union drive and Generation boulevard as shown on the attached subdivision plan (Ohio road Subdivision by Hub Surveys hereto attached.) / *Le personnel de la Commission des services régionaux du Sud-Est recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de la planification de recommander au conseil municipal de Shediac d'accepter l'emplacement des rues Bombardier, Union Drive et Generation Boulevard tel qu'il figure sur le plan de lotissement ci-joint (lotissement Ohio Road par Hub Surveys).*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*



N.B. GRID NAD83 (CSRS)			
POINT	NORTHING	EASTING	DESCRIPTION
100	7470316.759	2654335.989	CALC
101	7470296.033	2654352.075	CALC
102	7470286.793	2654363.241	CALC
103	7470287.884	2654390.846	CALC
104	7470304.266	2654424.428	CALC
105	7470320.198	2654468.619	CALC
106	7470336.314	2654503.756	CALC
107	7470353.422	2654537.854	CALC
108	7470517.737	2654454.140	CALC
109	7470618.185	2654403.130	CALC
110	7470627.184	2654420.992	CALC
111	7470526.793	2654471.973	CALC
112	7470362.473	2654565.689	CALC
113	7470413.080	2654655.854	CALC
114	7470395.346	2654664.976	CALC
115	7470344.612	2654564.758	CALC
116	7470334.146	2654547.075	CALC
117	7470316.996	2654513.490	CALC
118	7470273.586	2654427.807	CALC
119	7470236.018	2654388.556	CALC
120	7470216.985	2654390.900	CALC
121	7470181.730	2654412.760	CALC
122	7470134.519	2654428.314	CALC
123	7470178.962	2654405.799	CALC
124	7470246.901	2654371.380	CALC
125	7470182.339	2654412.480	CALC
126	7470243.964	2654616.066	CALC
127	7470228.565	2654601.466	CALC
128	7470645.131	2654411.867	CALC
129	7470695.740	2654510.884	CALC
130	7470677.813	2654520.047	CALC
131	7470397.398	2654624.815	CALC
132	7470379.786	2654634.240	CALC
900	7470362.881	2654416.809	RAD PT
901	7470361.501	2654415.653	RAD PT
902	7470305.678	2654376.319	RAD PT
903	7470224.315	2654442.644	RAD PT
904	7470492.672	2654381.471	RAD PT
905	7470228.388	2654405.050	RAD PT
906	7470113.096	2654262.712	RAD PT
28155	7456492.126	2628800.997	NB HP MON

CURVE TABLE				
CURVE	RADIUS	ARC LENGTH	CHORD LENGTH	CHORD AZIMUTH
C1	93.054	26.324	26.236	142°11'01"
C2	91.259	14.509	14.494	129°36'23"
C3	22.971	29.640	27.626	87°44'12"
C4	82.000	37.696	37.365	243°59'43"
C5	193.240	47.092	46.975	70°10'29"
C6	18.173	20.201	19.177	172°58'47"
C7	165.000	40.922	40.817	328°04'56"
C8	165.000	0.670	0.670	335°18'13"
C9	298.205	49.765	49.707	341°45'54"



LOCATION MAP
Not To Scale

NOTES:

- ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83 (CSRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ACTIVE CONTROL SYSTEM.
- ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A COMBINED SCALE FACTOR UTILIZING GEOID MODEL HT2.0.
- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS.
- CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING.
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON ###/##/2026.

LEGEND:

LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THUS

- UTILITY EASEMENT
- STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMPL)
- STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)
- CALCULATED COORDINATE POINT
- IRON PIPE FOUND
- TABULATED COORDINATE REFERENCE
- PROPERTY IDENTIFICATION NUMBER
- REGISTRATION
- DOCUMENT

PROPERTY INFORMATION:

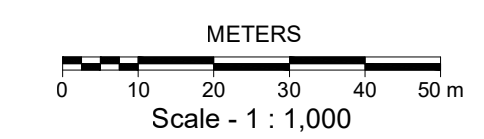
PID 7008840
697161 NB INC.
LAND TITLES: 2023-11-28
DOC: 42967225
DATE: 2022-08-09

PID 7043378
697161 NB INC.
LAND TITLES: 2005-09-28
DOC: 4421155
DATE: 2023-11-07
LOT 05-2, PLAN 20941523

PID 7043378
697161 NB INC.
LAND TITLES: 2005-09-28
DOC: 4421155
DATE: 2023-11-07
LOT 05-2, PLAN 20941523

PURPOSE OF PLAN:

- TO CREATE FUTURE STREET PURSUANT TO SECTION 87(5)(a) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT 2017.
- TO CREATE A PORTION OF UNION DRIVE PURSUANT TO SECTION 88(6)(a) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT 2017.
- TO CREATE A PORTION OF HORIZON BOULEVARD PURSUANT TO SECTION 88(6)(a) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT 2017.
- TO CREATE LOT 26-1 FOR FUTURE DEVELOPMENT.



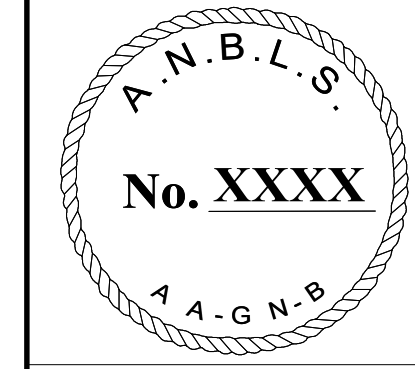
ROUTE 140 (CHEMIN OHIO ROAD)

SURVEYOR'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT, TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND BELIEFS.

JARET T. GUIMOND
387

SURVEYED BY JARET T. GUIMOND, N.B.L.S. #287



TENTATIVE AMENDING SUBDIVISION PLAN

OHIO ROAD SUBDIVISION

AMENDING PLAN 20941523
EAST SIDE OF ROUTE 140
TOWN OF SHEDIAC
PARISH OF SHEDIAC
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

HUB SURVEYS

REV: 0
Revision: XXXXXXXX, 202X
Date: 26051
File: 26051
Job No.: 26051
Initials: NCB/JTG