

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee
Comité de révision de la planification de Shediac**

October 18, 2017 at 6:00 p.m. • 18 octobre 2017 à 18h
Town of Shediac Municipal Building • Ville de Shediac, Édifice municipal

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present / Membres du comité présents:

Laura Gallant	Chair / Présidente
Andrew Bell	Vice-Chair / Vice-président
Denis Arsenaault	Committee Member / Membre du Comité
Tina Mazerolle	Committee Member / Membre du Comité
Kim Murphy	Committee Member / Membre du Comité
Paul Poirier	Committee Member / Membre du Comité

Staff Present / Staff présents:

Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire d'Approbation des Lotissements
Kirk Brewer	Regional Planner / Urbaniste régional
Phil Robichaud	Development Officer / Agent de développement
Connie Bourgeois	Recorder/Rapporteuse

Committee Members Absent / Membres du comité absent :

Julien Boudreau	Committee Member / Membre du Comité
-----------------	-------------------------------------

Public Present / Membres du public présents:

14 people / personnes

1. CALL MEETING TO ORDER / CONVOCATION DE L' ASSEMBLÉE À L'ORDRE

The meeting was called to order at 6 p.m. by the Chair Laura Gallant. / La Présidente Laura Gallant ouvre la réunion à 18 h.

2. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST / DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

None / Aucune

3. ADOPTION OF AGENDA/ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

17-27 It was moved by Andrew Bell and seconded by Paul Poirier to adopt tonight's Agenda as presented. / Il est proposé par Andrew Bell et appuyé par Paul Poirier d'adopter l'ordre du jour de ce soir tel que présenté.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the September 25, 2017 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 25 septembre 2017.

17-28 It was moved by Paul Poirier and seconded by Kim Murphy to adopt the Minutes of the regular meeting of September 25, 2017. / Il est proposé par Paul Poirier et appuyé par Kim Murphy d'adopter le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 25 septembre 2017.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

None / aucune

6. VARIANCE REQUESTS / DEMANDES DE DÉROGATIONS

a) Strum Consulting (Applicant) 313, rue Main Street (PID/NID 00972786), Town of/Ville de Shediac – Following variances for new retail store (NB Liquor) : / Dérogations suivantes pour le nouveau magasin de détail (NB Liquor) :

1. Section 13.4: Reduce minimum required storeys from 2 to 1 for new main building. / Article 13.4: Réduire le montant d'étage minimum requis de 2 à 1 pour un nouveau bâtiment principal.
2. Section 13.7 a): Reduce the percentage of doors and windows on the facade fronting Main Street (minimum required 40%). / Article 13.7 a): Réduire le pourcentage de fenêtres et portes sur la façade de la rue Main (minimum requis 40%).
3. Section 13.7 b): Change public entrance orientation to face side yard. / Article 13.7 b): Changer l'orientation de l'entrée publique pour qu'elle fait face à la cour latérale.
4. Section 13.3: Increase maximum setback for new main building. / Article 13.3: Augmenter la marge de retrait maximum d'un bâtiment principal
(File / Dossier # 17-1585) English / Anglais

Phil Robichaud presented the request on behalf of the applicant. The applicant is proposing to build a new NB Liquor Retail Store on Main Street. He explained the project in detail including all variances as mentioned above. He mentioned that the variance no. 4 will not be addressed today as they are now conforming to this variance. Therefore, Strum Consultant is applying for all variances mentioned above on the property bearing PID's 00972786, 70287883 and 70264684. / Phil Robichaud présente la demande du requérant. Le requérant propose de construire un nouveau Alchool NB sur la rue Main. Il explique le projet en détail, y compris toutes les variances. Il mentionne que la dérogation no 4 ne sera pas discutée ce soir, car il se conforme à cette dérogation. Par conséquent, Strum Consultant demande les dérogations mentionnées ci-haut pour le terrain portant le numéro d'identification 00972786, 70287883 et 70264684.

Phil Robichaud informs that the representatives of the Town of Shediac had no comments for this project. / Phil Robichaud informe que les représentants de la Ville de Shediac n'ont aucun commentaire à ce projet.

Phil Robichaud informs that NB Power was consulted for the release of easement and they stated it was possible. They mentioned that they need another easement. The easement will be released with a subdivision plan. / Phil Robichaud informe qu'Énergie NB a été consulté pour la libération de la servitude et ils ont indiqué que c'était possible. Ils ont mentionné qu'ils ont besoin d'une autre servitude. La servitude sera libérée avec un plan de lotissement.

Phil Robichaud informs that the representatives of the Centre-ville Shediac Downtown Inc. were contacted for this project. They submitted their comments in Schedule G. / Phil Robichaud informe que les représentants de Centre-ville Shediac Downtow Inc. ont été contactés pour ce projet. Ils ont soumis leurs commentaires à l'annexe G.

Phil Robichaud informs that Staff planners and development officers were consulted. / Phil Robichaud informe que le personnel en planification et les agents de développement ont été consultés.

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property and no comments or concerns were received. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 mètres de la propriété et aucun commentaires ou inquiétudes ont été reçues.*

A discussion was initiated. / *Une discussion est entamée.*

Chris Boudreau from Strum Consultant addressed the meeting. He explained briefly the project for NB Liquor. / *Chris Boudreau de Strum Consultant adresse l'assemblée. Il explique brièvement le projet de Alchool NB.*

A discussion was initiated between staff members of the SERSE and the members of the Shediac Planning Review and Adjustment Committee / *Une discussion est entamée entre les membres du personnel de la CSRSE et les membres du Comité de révision de la planification de Shediac.*

Michael Harty addresses the meeting. He gives additional comments in regards to the new NB Liquor building. / *Michael Harty adresse l'assemblée. Il donne des commentaires additionnels concernant le nouveau bâtiment de NB Liquor.*

Denise Leger, member of the Centre-ville Shediac Downtown Inc. Committee, addresses the meeting. She asked if there will be appropriate lighting on the side of the building. / *Denise Léger, membre du comité du Centre-ville Shediac Downtown Inc., demande s'il va avoir assez d'éclairage sur le côté de l'édifice.*

Chris Boudreau from Strum Consultant confirms that there will be lighting on the side of the building. / *Chris Boudreau de Strum Consultant confirme qu'il aura de l'éclairage sur le côté de l'édifice.*

Variance no. 1:

Section 13.4: Reduce minimum required storeys from 2 to 1 for new main building / *Article 13.4: Réduire le montant d'étage minimum requis de 2 à 1 pour un nouveau bâtiment principal.*

17-29 It was moved by Andrew Bell and seconded by Tina Mazerolle to accept the staff recommendations and that the request for a variance to reduce the amount of storeys required for a new main building from 2 storeys to 1 storey as proposed in the schedules, requested by Strum Consulting on the property located on Main Street, Town of Shediac and known as PID 00972786, 70287883 and 70264684 BE APPROVED. / Il est proposé par Andrew Bell et appuyé par Tina Mazerolle d'accepter les recommandations du personnel et que la demande de dérogation de Strum Consulting pour réduire le nombre d'étages requis pour un bâtiment principal de 2 étages à 1 étage tel que proposé dans les annexes pour les terrains situés sur la rue Main à Shediac portant le numéro d'identification 00972786, 70287883 et 70264684 SOIT ACCEPTÉE.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Variance no. 2

Section 13.7 a): Reduce the percentage of doors and windows on the facade fronting Main Street (minimum required 40%). / *Article 13.7 a) : Réduire le pourcentage de fenêtres et portes sur la façade de la rue Main (minimum requis 40%).*

17-30 It was moved by Andrew Bell and seconded by Kim Murphy to deny the staff recommendations to refuse the variance and that the request for a variance to reduce the percentage of doors and windows on the facade on Main Street for a new main building from 40 % to 25 % as proposed in the schedules, requested by Strum Consulting on the property located on Main Street, Town of Shediac and known as PID 00972786, 70287883 and 70264684 BE APPROVED. / Il est proposé par Andrew Bell et appuyé par Kim Murphy de refuser les recommandations du personnel pour refuser la dérogation et que la demande de dérogation pour réduire le pourcentage de portes et de fenêtres sur la façade principale pour un nouveau bâtiment principal de 40% à 25% tel que proposé dans les annexes, demandé par Strum Consulting sur la propriété située sur la rue Main, ville de Shediac et portant le NID 00972786, 70287883 et 70264684 SOIT APPROUVÉ.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Variance no. 3

Section 13.7 b): Change public entrance orientation to face side yard. / Article 13.7 b): Changer l'orientation de l'entrée publique pour qu'elle fait face à la cour latérale.

17-31 It was moved by Denis Arsenault and seconded by Andrew Bell to deny the staff recommendations to refuse the variance and that the request for a variance to orient the public entrance of the main building to face away from a public street as proposed in the schedules, requested by Strum Consulting on the property located on Main Street, Town of Shediac and known as PID 00972786, 70287883 and 70264684 BE APPROVED. / Il est proposé par Denis Arsenault et appuyé par Andrew Bell de refuser les recommandations du personnel pour refuser la dérogation et que la demande de dérogation pour changer l'orientation de l'entrée publique pour qu'elle fait face à la cour latérale tel que proposé dans les annexes, demandé par Strum Consulting sur la propriété située sur la rue Main, Ville de Shediac et portant le NID 00972786, 70287883 et 70264684 SOIT APPROUVÉE.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULINGS OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES / APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATION DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON CONFORMES

None / aucune

8. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / aucune

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

a) Diane Arsenault, chemin Alleluia Road (PID/NID 70389424), Town of / Ville de Shediac – To exempt property from Section 55 of the Zoning by-law in order to build a house on a private street not maintained by the Town. / Exempter la propriété de l'article 55 de l'arrêté de Zonage afin de construire une maison sur un chemin privé qui n'est pas maintenu par la Ville de Shediac. (File / Dossier 17-1438) English / Anglais

Kirk Brewer presented the request on behalf of the applicant to exempt the property bearing 70389424 from Section 55 of the Zoning By-Law Z-14-44 in order to build a house on a private street not maintained by the Town. / Kirk Brewer présente la demande du requérant d'exempter la propriété portant le numéro d'identification 70389424 de l'article 55 de l'arrêté de Zonage Z-14-44 afin de construire une maison sur un chemin privé qui n'est pas maintenu par la Ville de Shediac.

Notices were published in the Times & Transcript and Moniteur. / Des avis ont été publiés dans le Times & Transcript et le Moniteur.

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property. Comments from neighbours will be considered during the public hearing. / Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 mètres de la propriété. Les commentaires des voisins seront considérés lors de l'audience publique.

A discussion was initiated. / Une discussion est entamée.

It is recommended by the Committee to accept the staff recommendations. The Committee proposes the following motion: / Il est recommandé par le Comité d'accepter les recommandations du personnel. Le Comité propose la motion suivante:

17-32 It was moved by Andrew Bell and seconded by Paul Poirier that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee DOES NOT RECOMMEND the request to exempt the property bearing PID 70389424 from Section 55 of the Zoning by-law in order to permit a single-unit dwelling on a private road that is not maintained by the Town for the following reasons : / Il est proposé par Andrew Bell et appuyé par Paul Poirier que

le Comité de révision de la planification de Shediac NE RECOMMANDE PAS la demande d'exempter la propriété portant le NID 70389424 de l'article 55 de l'arrêté de Zonage afin de construire une maison unifamiliale sur un chemin privé qui n'est pas maintenu par la Ville de Shediac pour les raisons suivantes :

- 1. It does not meet the intentions of the Municipal Development Plan or Zoning by-law; / Il ne respecte pas les intentions du Plan d'aménagement municipal ou de l'arrêté de zonage;**
- 2. Alleluia Road is a substandard road that is not currently suitable for development; / Le chemin Alléluia est une route non conforme qui n'est pas actuellement appropriée pour le développement;**
- 3. Exempting a single property from a general provision does not respect the intention of zoning, which is to establish standards for the entire Town and not property by property; / Exempter une propriété (seul) d'une disposition générale ne respecte pas l'intention du zonage, qui doit établir des normes pour l'ensemble de la ville et non propriété par propriété;**
- 4. Accepting the request would create a precedent that would open the door to similar requests for exemptions. / Accepter cette demande créera un précédent qui ouvrira la porte aux demandes similaires d'exemptions.**

MOTION CARRIED / MOTION ADOPTÉE

The vote is recorded as being six, five (5) yeas and one (1) nays. Members of the committee Paul Poirier, Denis Arsenault, Tina Mazerolle, Kim Murphy and Andrew Bell vote in favor of the motion. Member of the committee Laura Gallant vote against the resolution. The motion is duly approved. / Le vote est enregistré comme étant six (6), soit cinq (5) oui et un (1) non. Les membres du comité Paul Poirier, Denis Arsenault, Tina Mazerolle, Kim Murphy et Andrew Bell votent en faveur de la proposition. Laura Gallant, membre du comité, vote contre la proposition. La proposition est dûment acceptée.

- b) Jacques Laforest, Maisons AML Homes Ltd. rue Miquelon Street (PID/NID 704707867 et 00866889) Town of / Ville de Shediac – To rezone from R1 to R3 in order to build two multi-unit buildings of 20 and 16 units. / Rezoner de R1 à R3 afin de construire deux bâtiments multifamiliaux de 20 et 16 unités. (File/ Dossier #17-1276) French / française

Kirk Brewer presented the request on behalf of the applicant to rezone the property bearing PIDs 704707867 and 00866889 from low density Zone R1 to high density zone R3 in order to permit two (2) multi-unit building of 20 and 16 units. / Kirk Brewer présente la demande du requérant de rezonage pour les terrains portant le numéro d'identification 704707867 et 00866889 de la zone résidentielle à faible densité R1 à la zone résidentielle à haute densité R3 afin de construire deux (2) bâtiments multifamiliaux de 20 et 16 unités.

Notices were published in the Times & Transcript and Moniteur. / Des avis ont été publiés dans le Times & Transcript et le Moniteur.

Notices were sent to property owners within 100 meters of the proposed property. Comments from neighbours will be considered during the public hearing. / Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 100 mètres de la propriété. Les commentaires des voisins seront considérés lors de l'audience publique.

A discussion was initiated. / Une discussion est entamée.

André Laforest from Maisons AML Homes Ltd. addresses the meeting. He gives additionnel clarifications for his project. / André Laforest de Maisons AML Homes Ltd. adresse l'assemblée. Il donne des clarifications supplémentaires par rapport à son projet.

It is recommended by the Committee to accept the staff recommendations. The Committee proposes the following motion: / Il est recommandé par le Comité d'accepter les recommandations du personnel. Le Comité propose la motion suivante:

17-33 It was moved by Andrew Bell and seconded by Paul Poirier that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Council to approve the zoning request on the property bearing PID 704707867 and 00866889 from low density Zone R1 to high density zone R3 in order to permit two multi-unit building subject to the following terms and conditions: / *Il est proposé par Andrew Bell et appuyé par Paul Poirier que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'accepter la demande de rezonage de la zone R1 : résidentielle faible densité à R3 : résidentielle haute densité sur les lots ayant NID 70470786 et 00866889 afin de construire deux bâtiments multifamiliaux sujet aux modalités et conditions suivantes :*

1. The location of the main building shall respect the submitted site plan; / *L'emplacement des bâtiments principaux devra respecter le plan de site soumis;*
2. Each building must have its own water and sewer services approved by the Director of Municipal Operations. / *Chaque bâtiment devra avoir son propre service d'eau et d'égouts approuvé par la Directrice des Opérations municipales;*
3. A drainage plan must be submitted to the Director of Municipal Operations for its approval before the issuance of a construction permit; and, / *Un plan de drainage devra être soumis à la Directrice des Opérations municipales pour son approbation avant l'émission d'un permis de construction; et,*
4. The landscaping must be carried out in such way as to maintain an acceptable minimum of green space by planting a minimum of four (4) trees between the 20-unit building and the neighbouring residential lots, and four (4) trees between the 16-unit building and Chesley Street in a delay of one (1) year after each building are completed. / *L'aménagement paysager devra être effectué de sorte à maintenir un minimum acceptable d'espace vert en y plantant un minimum de quatre (4) arbres entre le bâtiment ayant 20 unités et les lots résidentiels avoisinants, ainsi que quatre (4) arbres entre le bâtiment ayant 16 unités et la rue Chesley dans un délai d'un (1) an après que chaque bâtiment sera complété.*

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / aucune

11. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on November 27, 2017 at 6 p.m. / *La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 27 novembre 2017 à 18 h.*

12. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

The meeting was adjourned by Andrew Bell at 7:40 p.m. / *La réunion est ajournée par Andrew Bell vers 19 h 40.*

Laura Gallant
Chair / Présidente

Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval /
Gestionnaire d'Approbation des Lotissements