

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

May 25, 2020 at 6 p.m. • 25 mai 2020 à 18 h

Remotely via Zoom / À distance par l'entremise de Zoom

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présents:

Laura Gallant	Chair / Présidente
Paul Poirier	Vice-Chair / Vice-président
Denis Arsenault	Committee Member / Membre du Comité
Julien Boudreau	Committee Member / Membre du Comité
Paul Despres	Committee Member / Membre du Comité
Kim Murphy	Committee Member / Membre du Comité
Tina Mazerolle	Committee Member / Membre du Comité

Staff Present/Staff présents:

Joshua Adams	Planner / Urbaniste
Jeff Boudreau	Manager of Subdivision Approvals/Gestionnaire d'approbation des lotissements
Connie Bourgeois	Recorder / Rapporteuse
Denis LeBlanc	Town of Shediac-Zoom meeting / Ville de Shediac-Réunion Zoom

Committee Members Absent / Membres du comité absent :

None / Aucune

Public Present/Membres du public présents:

10 people/personnes

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

The meeting was called to order at 5:30 p.m. by the Chair Laura Gallant. / La Présidente, Laura Gallant, ouvre la réunion à 17 h 30.

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

Tina Mazerolle declared a conflict of interest with item 8a of the agenda. / Tina Mazerolle déclare un conflit d'intérêts concernant le point 8a de l'ordre du jour.

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

Chair Laura Gallant informs the committee that item 8b) has been removed from the agenda as the developer withdrew his initial rezoning request. / La présidente Laura Gallant informe le comité

que le point 8b) n'est plus à l'ordre du jour, car le développeur a retiré sa demande initiale de changement de zonage.

20-09 It was moved by Paul Poirier and seconded by Denis Arsenault to accept the revised agenda. / Il est proposé par Paul Poirier et appuyé par Denis Arsenault d'accepter l'ordre du jour révisé.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. ADOPTION OF MINUTES/ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Adoption of the Minutes of the April 27, 2020 meeting. / Adoption du procès-verbal de la réunion du 27 avril 2020.

20-10 It was moved by Paul Despres and seconded by Julien Boudreau to adopt the Minutes of the meeting of April 27, 2020. / Il est proposé par Paul Despres et appuyé par Julien Boudreau d'adopter le procès-verbal de la réunion tenue le 27 avril 2020.

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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

None / Aucune

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

a) Rémi Gautreau D.E.G. Complete Construction Inc. on behalf of / au nom de André Lapierre, rue Hebert Street (PID/NID 01067826) Town of/Ville de Shediac – Variances to : Allow a setback greater than 6.5 meters, reduce the number of required stories, and increase the maximum driveway width to 7 meters to permit a 16-unit multi-unit building. / *Dérogations pour : Permettre une habitation multifamiliale à plus de 6.5 mètres d'une rue publique, réduire le montant d'étage requis, et augmenter la largeur maximum pour une voie d'accès à 7 mètres afin d'accueillir une habitation multifamiliale de 16 unités.* (File/Dossier #20-305) French/Français

Joshua Adams presented the request from Rémi Gautreau. The three (3) variances are to allow a setback greater than 6.5 meters, to reduce the number of required stories from two (2) to one (1), and to increase the maximum driveway width to 7 meters to allow a 16 multi-unit building on Hebert Street. / *Joshua Adams présente la demande du requérant M. Rémi Gautreau visant à permettre une habitation multifamiliale de 16 unités sur un lot sur la rue Hébert. Les trois (3) dérogations sont de permettre une habitation à plus de 6.5 mètres d'une rue publique, de réduire le montant d'étage requis de deux (2) à un (1), et d'augmenter la largeur maximum pour une voie d'accès à 7 mètres.*

The Director of Municipal Operations of the Town of Shediac approves this development under the following conditions: / *Le directeur des Opérations municipales approuve ce développement sous les conditions suivantes :*

- 2 fire hydrants required; / *2 bornes d'incendie requises;*
- If the property/land is divided in the future, a water service shall be installed separately for each PID; / *Si la propriété/terrain se divise dans le futur, il devra y avoir un service d'eau séparé pour chaque NID;*
- Drainage plan required; / *Plan de drainage requis;*
- The addition of a fence on the adjacent north side of the cemetery. Currently, the access is restricted with fences; / *L'ajout d'une clôture sur le côté nord adjacent du cimetière. Présentement, l'accès est restreint avec des clôtures;*
- Snow removal - it must be considered that the access to the building is through the PID

70311782 which belongs to the Town. The Town is using this PID and land to clear the snow and to turn the snow equipment around. This must be taken into account during the design and always offer this option to the Town. / *Déneigement - il faut considérer que l'accès pour le bâtiment serait à travers le NID 70311782 qui appartient à la ville. La ville utilise ce NID et terrain pour pousser la neige et virer l'équipement de déneigement de bord. Il faut tenir cela en compte pendant le design et toujours offrir cette option à la ville.*

The Greater Shediac Sewerage Commission has no objections. If the property is divided, a sanitary service must be installed for each PID. / *La Commission des égouts Shediac et Banlieues n'a pas d'objections. Si la propriété se divise, il devra avoir un service d'égout séparé pour chaque NID.*

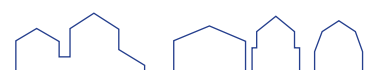
Environment and Local Gouvernement has been contacted. An Environmental Impact Assessment (EIA) is not required. / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernement locaux a été contacté et une étude d'impact sur l'environnement (EIE) n'est pas requis.*

Notices were sent to property owners within 60 meters of the proposed property and received one (1) call requesting information. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 mètres de la propriété et un (1) appel été reçu cherchant de l'information.*

The staff of the Southeast Regional Service Commission recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee accept the variance requests from Rémi Gautreau for the property known as PID 01067826 in Shediac to increase the setback greater than 6.5 meters to 26 meters and to allow a driveway width to 7 meters under the following conditions: / *Le personnel de la Commission de services régionaux du sud-est recommande que le comité de révision de la planification de Shediac approuve les demandes de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour augmenter la marge de retraite de l'alignement de 6,5 mètres à 26 mètres et de permettre une voie d'accès ayant une largeur de 7 mètres, sujet aux conditions suivantes :*

- (a) Two (2) fire hydrants must be installed in the development, located approximately at the locations on the plan submitted by the Director of Municipal Operations; / *Deux (2) bornes d'incendie doivent être installées dans le développement, localisées approximativement aux endroits indiqués sur le plan soumis par le Directeur des Opérations municipales;*
- (b) If the land is divided in the future, each PID will require a separate water and sewerage service; / *Si le terrain est loti dans le futur, chaque NID aura besoin un service d'eau et d'égouts séparé;*
- (c) A drainage plan must be submitted and approved by the Director of Municipal Operations before a building permit is issued; / *Un plan de drainage doit être soumis et approuvé par le directeur des Opérations municipales avant qu'un permis de construction soit émis;*
- (d) A Two (2) metre opaque fence must be installed along the property line of the property bearing PID 01068204 (cemetery) as shown on the plan submitted by the Director of Municipal Operations and that the fence be completed no later than one (1) year after obtaining a building permit. / *Une clôture opaque ayant une hauteur de 2 mètres doit être érigée le long de la limite de propriété portant le NID 01068204 (cimetière) comme indiqué sur le plan soumis par le directeur des Opérations municipales et que la clôture doit être terminée au plus tard un an après l'obtention d'un permis de construction.*

The staff of the Southeast Regional Service Commission recommends that the Shediac Planning and Adjustment Committee deny the request from Rémi Gautreau for the property known as PID 01067826 in Shediac to reduce the numbers of required stories from two (2) to one (1) as this request does not meet the objective of the Municipal Plan or the Zoning By-Law. / *Le personnel de la Commission de services régionaux du sud-est recommande que le comité de révision de la planification de Shediac refuse la demande de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour réduire le nombre d'étages requis de deux (2) à un (1) parce que cette demande ne rencontre pas l'objectif du plan municipal ou de l'arrêté de zonage.*



A discussion was initiated. / Une discussion fut entamée.

Mr. Rémi Gautreau addressed the meeting to give additional information. / M. Rémi Gautreau adresse l'assemblée pour donner des explications supplémentaires.

Motion 1

20-11 It is moved by Julien Boudreau and seconded by Kim Murphy THAT the Shediac Planning Review and Adjustment Committee accept the variance requests from Rémi Gautreau for the property known as PID 01067826 in Shediac to increase the alignment setback from 6.5 meters to 26 meters and to allow a driveway width to 7 meters under the following conditions: / Il est proposé par Julien Boudreau et appuyé de Kim Murphy QUE le comité de révision de la planification de Shediac approuve les demandes de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour augmenter la marge de retraite de l'alignement de 6,5 mètres à 26 mètres et de permettre une voie d'accès ayant une largeur de 7 mètres, sujet aux conditions suivantes :

- (a) THAT two (2) fire hydrants must be installed in the development, localized approximately at the locations on the plan submitted by the Director of Municipal Operations; / QUE deux (2) bornes d'incendie doivent être installées dans le développement, localisées approximativement aux endroits indiqués sur le plan soumis par le Directeur des Opérations municipales;**
- (b) THAT if the land is subdivided in the future, each PID will require a separate water and sewerage service; / QUE si le terrain est loti dans le futur, chaque NID aura besoin un service d'eau et d'égouts séparé;**
- (c) THAT a drainage plan be submitted and approved by the Director of Municipal Operations before a building permit is issued; / QU'UN plan de drainage doit être soumis et approuvé par le directeur des Opérations municipales avant qu'un permis de construction soit émis;**
- (d) AND THAT a two (2) metre opaque fence be installed along the property line of the property bearing PID 01068204 (cemetery) as shown on the plan submitted by the Director of Municipal Operations and that the fence be completed no later than one (1) year after obtaining a building permit. / ET QU'UNE clôture opaque ayant une hauteur de 2 mètres doit être érigée le long de la limite de propriété portant le NID 01068204 (cimetière) comme indiqué sur le plan soumis par le directeur des Opérations municipales et que la clôture doit être terminée au plus tard un an après l'obtention d'un permis de construction.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Motion 2

20-12 It is moved by Tina Mazerolle and seconded by Paul Poirier that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee ACCEPT the variance request from Rémi Gautreau to reduce the numbers of required stories from two (2) to one (1) for the property known as PID 01067826 because there is already a multi-unit residential development that is being done with several units and it is consistent with the development that has begun in the Town of Shediac. / Il est proposé par Tina Mazerolle et appuyé de Paul Poirier que le comité de révision de la planification de Shediac APPROUVE la demande de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour réduire le nombre d'étages requis de deux (2) à un (1) en raison qu'il y a déjà un développement multi résidentiel qui se fait à plusieurs unités et ça coordonne avec le développement qui a déjà été entamé dans la ville de Shediac à ce niveau.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / aucune

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

At this time, Tina Mazerolle left the remote meeting via Zoom to avoid a conflict of interest. / À ce moment-ci, Tina Mazerolle se retire de la réunion à distance par l'entremise de Zoom afin d'éviter un conflit d'intérêts.

- a) Jed Lalumière Cormier, Lalumicor Properties Inc., 434 rue Main Street (PID/NID 00974394) Town of / Ville de Shediac - Repeal and replace of by-law 03-44E to allow a three-unit dwelling, instead of a two-unit dwelling, and a four-unit dwelling on the same lot. / *Abroger et remplacer l'arrêté 03-44E afin de permettre un triplex, au lieu d'un duplex, et un logement de quatre unités sur le même lot.* (File / Dossier #19-892) English/Anglais

Joshua Adams presented the request on behalf of the applicant to repeal and replace by-law no. 03-44E which is in an integrated development zone (ID) in order to allow a three-unit dwelling instead of a two-unit dwelling, and a four-unit dwelling on the same lot. The lot is located at 434 Main Street. Joshua explains the process and explains the background for this request. He also mentions that this request was refused on October 28, 2019 by the Shediac Planning Review and Adjustment Committee and Shediac Council. In April 27, 2020, there was a resolution from Shediac Council to restart the process as there was new information that was submitted being an affidavit from the previous owner stating that he got a permit back in 2003 or 2004 to convert the duplex to a three (3) unit. Joshua Adams mentions that in the records for permits which goes back to 1980's, they do have a record for the 4-unit dwelling but at some point subsequent to that the duplex was converted to a three (3) unit. They do not have a record nor an inspection for the 3-unit. He concludes that their main concern for this request is the public safety risk. / *Joshua Adams présente la demande du requérant d'abroger et de remplacer l'arrêté 03-44E, qui est dans une zone aménagement intégré (ID), afin de permettre un logement à trois (3) unités au lieu de deux (2) unités, et un (1) logement à 4 unités sur le même lot. Le lot est situé au 434, rue Main. Joshua explique le processus et l'historique de cette demande. De plus, il mentionne que cette demande a été refusée par le comité de révision de la planification de Shediac ainsi que le conseil municipal le 28 octobre 2019. Le 27 avril 2020, le conseil municipal a fait une motion pour recommencer le processus, car un affidavit a été soumis par l'ancien propriétaire constatant qu'il a reçu un permis en 2003 ou 2004 pour convertir son duplex à un triplex. Joshua Adams mentionne qu'ils ont les permis qui datent depuis 1980 et ils ont le permis pour un logement de 4 unités, mais à un moment donné par la suite, le duplex a été converti à un triplex. Ils n'ont aucun dossier ni aucune inspection pour le bâtiment à 3 unités. Il termine en disant que la sécurité publique est leur préoccupation pour cette demande.*

The staff of the Southeast Regional Service Commission recommend that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Shediac Council to deny the rezoning request from Lalumicor Properties Inc, for the property located at 434 Main Street in Shediac and bearing PID 00974394, to repeal and replace By-Law 03-44E to allow a 3-unit dwelling instead of a 2-unit dwelling because: / *Le personnel de la Commission de services régionaux du sud-est recommande que le comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de Shediac de refuser la demande de changement de zonage de Lalumicor Properties Inc, pour la propriété située au 434 rue Main à Shediac et portant le NID 00974394, d'abroger et de remplacer l'arrêté 03-44E afin de permettre un logement à 3 unités au lieu d'un 2 unités pour les raisons suivantes :*

- (a) A third unit was added to the duplex without a permit and may present a public safety risk; / *Une troisième unité a été ajoutée au duplex sans permis et peut présenter un risque pour la sécurité publique;*
- (b) The request goes against the intent of the original rezoning, which was to have a 4-unit dwelling on the property; and, / *La demande va à l'encontre de l'intention du changement de zonage initial qui consistait à avoir un logement de 4 unités sur la propriété; et,*
- (c) The request goes against the intent of the plan and zoning regulations. / *La demande va contre l'intention du plan et des règlements du zonage.*

A discussion ensues. / Une discussion est entamée.

Joshua Adams added that the SERSC has a permit for a tattoo shop, but they do not have a permit for the conversion of a 3-unit. / Joshua Adams ajoute que la CSRSE a un permis pour la boutique de tatouage, mais ils n'ont pas de permis pour la modification à un 3 unités.

- 20-13 It was moved by Paul Poirier and seconded by Kim Murphy that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Shediac Council TO DENY the rezoning request from Lalumicor Properties Inc, for the property located at 434 Main Street in Shediac and bearing PID 00974394, to repeal and replace By-Law 03-44E to allow a 3-unit dwelling instead of a 2-unit dwelling because: / Il est proposé par Paul Poirier et appuyé par Kim Murphy que le comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de Shediac DE REFUSER la demande de changement de zonage de Lalumicor Properties Inc, pour la propriété située au 434 rue Main à Shediac et portant le NID 00974394, d'abroger et de remplacer l'arrêté 03-44E afin de permettre un logement à 3 unités au lieu d'un 2 unités pour les raisons suivantes :**
- (a) A third unit was added to the duplex without a permit and may present a public safety risk; / Une troisième unité a été ajoutée au duplex sans permis et peut présenter un risque pour la sécurité publique;**
 - (b) The request goes against the intent of the original rezoning, which was to have a 4-unit dwelling on the property; and, / La demande va à l'encontre de l'intention du changement de zonage initial qui consistait à avoir un logement de 4 unités sur la propriété; et,**
 - (c) The request goes against the intent of the plan and zoning regulations. / La demande va contre l'intention du plan et des règlements du zonage.**

MOTION CARRIED – UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

At this time, Tina Mazerolle returns to the remote meeting via Zoom. / À ce moment-ci, Tina Mazerolle revient à la réunion à distance par l'entremise de Zoom.

- b) Town of / Ville de Shediac - 235, rue Main Street (PID/NID 70294038 & 01078740) Town of / Ville de Shediac - Plan and zoning amendment to remove the Sea-level rise (SLR) zone from Rotary Park. / Amendement du plan et de zonage afin d'exclure l'application de la zone élévation du niveau de la mer (ENM) du Parc Rotary. (File/Dossier # 20-262) French / Français

Joshua Adams presented the applicant's request for an amendment to the Municipal Plan and Zoning By-Law to remove the Sea-Level rise (SLR) zone from Rotary Park. He mentions that three (3) buildings must be moved to accommodate the Homarus Project and the requirements applies for the SLR zone. He also mentions that the plan to move the buildings does not meet the SLR requirements. The Town of Shediac is requesting to remove the application of SLR zone. / Joshua Adams présente la demande du requérant pour modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage afin d'exclure l'application de la zone d'élévation du niveau de la mer (ENM) du Parc Rotary. Il mentionne que trois (3) bâtiments doivent être déplacés pour accommoder le projet Homarus et que les exigences de la zone EMN s'applique. De plus, il mentionne que le plan pour déménager les bâtiments ne rencontre pas les exigences EMN. La Ville de Shediac demande d'enlever l'application de la Zone EMN.

The staff of the Southeast Regional Service Commission recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Shediac Council to deny by-laws P14-36-6P and Z-14-44-31Z to remove the Sea-Level rise (SLR) zone from the Rotary Park because it goes against the principles and propositions of the Municipal Plan and it goes against the objective of the Zoning By-Law. / Le personnel de la Commission de services régionaux du sud-est recommande que le comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de Shediac de refuser l'adoption des arrêtés P-14-36-6P et Z-14-44-31Z afin d'exclure l'application de la zone élévation du niveau de la mer (EMN) au Parc Rotary parce que cela



va à l'encontre des principes et propositions du plan municipal et à l'encontre de l'objectif de l'arrêté de zonage.

20-14 It was moved by Paul Poirier and seconded by Julien Boudreau THAT the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Shediac Town Council TO DENY by-laws P-14-36-6P and Z-14-44-31Z to remove the Sea-Level rise (SLR) zone from the Rotary Park because it goes against the principles and propositions of the Municipal Plan and it goes against the objective of the Zoning By-Law. / Il est proposé par Paul Poirier et appuyé par Julien Boudreau QUE le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac DE REFUSER l'adoption des arrêtés P-14-36-6P et Z-14-44-31Z afin d'exclure l'application de la zone élévation du niveau de la mer (EMN) au Parc Rotary parce que cela va à l'encontre des principes et propositions du plan municipal et à l'encontre de l'objectif de l'arrêté de zonage.

The vote is recorded as seven (7), with six (6) yeas and one (1) nay. Members of the committee Denis Arsenault, Julien Boudreau, Paul Despres, Tina Mazerolle, Kim Murphy and Paul Poirier vote in favour of the motion. Laura Gallant, Chair, votes against the motion. **THE MOTION IS DULY PASSED.** / Le vote est enregistré comme étant sept (7), soit six (6) oui et un (1) non. Les membres du comité Denis Arsenault, Julien Boudreau, Paul Despres, Tina Mazerolle, Kim Murphy et Paul Poirier votent en faveur de la motion. La présidente, Laura Gallant, vote contre la motion. **LA MOTION EST DÛMENT ACCEPTÉE.**

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / Aucune

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on June 29, 2020 at 6 p.m. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 29 juin 2020 à 18 h.

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

The meeting was adjourned by Julien Boudreau at 6:30 p.m. / La réunion est ajournée par Julien Boudreau vers 18 h 30.

Laura Gallant
Chair / Président

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