

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

April 26, 2021 at 5:30 p.m. • 26 avril 2021 à 17 h 30

Town Hall / Hôtel de ville

MINUTESprocès-verbal

Committee Members Present/Membres du comité présents:

Paul Poirier	Chair / Président
Julien Boudreau	Vice-Chair / Vice-président
Denis Arsenault	Committee Member / Membre du Comité
Andrew Bell	Committee Member / Membre du Comité
Gilles Brine	Committee Member / Membre du Comité
Paul Despres	Committee Member / Membre du Comité
Kim Murphy	Committee Member / Membre du Comité

Staff Present/Staff présents:

Jeff Boudreau	Development Officer / Agent de d'aménagement
Joshua Adams	Planner / Urbaniste
Dylan Geldart	Development Officer / Agent d'aménagement
Connie Bourgeois	Recorder / Rapporteuse

Committee Members Absent / Membres du comité absent :

None / aucun

Public Present/Membres du public présents:

20 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 Paul Poirier. / Le président, Paul Poirier, ouvre la réunion à 17 h 30.

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

Denis Arsenault declared a conflict of interest with item 6a & 8a of the agenda. / Denis Arsenault déclare un conflit d'intérêts concernant le point 6a & 8a de l'ordre du jour.

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

21-62 It was moved by Julien Boudreau and seconded by Andrew Bell that the agenda be accepted as presented. / Il est proposé par Julien Boudreau et appuyé par Andrew Bell que l'ordre du jour soit accepté 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 March 29, 2021 meeting. / *Adoption du procès-verbal de la réunion du 29 mars 2021.*

21-63 It was moved by Paul Despres and seconded by Kim Murphy to adopt the Minutes of the meeting of March 29, 2021. / *Il est proposé par Paul Despres et appuyé par Kim Murphy d'adopter le procès-verbal de la réunion tenue le 29 mars 2021.*

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**

At this time, Denis Arsenault left the meeting to avoid a conflict of interest. / *À ce moment-ci, Denis Arsenault se retire de la réunion afin d'éviter un conflit d'intérêts.*

a) Jessica Berube, rue des Chênes Street (PID/NID 70623442) Town of / Ville de Shediac - Variance application to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 80.96 meters. / *Dérogation pour augmenter le retrait maximal de la cour avant d'un bâtiment principal de 6.5 mètres à 80.96 mètres (File / Dossier 21-566) English / Anglais*

Dylan Geldart presents the variance requests on behalf of Martell Custom Homes to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 80.96 meters to permit a one-story single unit dwelling. This property is in an irregular shaped lot located north of des Chênes Street. The only access to this lot is on des Chênes Street itself. He also mentioned that no accessory buildings are permitted in the front yard. The subject property is known municipally on rue des Chênes Street with the property bearing PID 70623442. This property is in a residential low density R1 zone. He also adds that there is a lot of room on this lot to bring the house forward a bit for this reason the SERSC are against this variance. / *Dylan Geldart présente les demandes de dérogation au nom de Martell Custom Homes afin d'augmenter le retrait maximal de la cour avant d'un bâtiment principal de 6.5 mètres à 80.96 mètres permettre une habitation unifamiliale d'un étage. Cette propriété est dans un terrain d'une forme irrégulière et située au nord de la rue des Chênes Street. Le seul accès à ce terrain est sur la rue des Chênes. Il mentionne également qu'aucun bâtiment accessoire n'est permis dans la cour avant. Cette propriété est située sur la rue des Chênes à Shediac et portant le numéro d'identification 70623442. Cette propriété est dans la zone résidentielle à faible densité R1. Il ajoute qu'il y a amplement d'espace pour avancer la maison un peu c'est pour cette raison que la CSRSE est contre cette variance.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Town's General Manager, Director of Municipal Operations, and the Greater Shediac Sewerage Commission for comments. / *Le personnel a communiqué avec le directeur général de la ville, le directeur des Opérations municipales et la Commission des Égouts et Banlieues pour obtenir des commentaires.*

The Town's General Manager, Director of Municipal Operations and the Greater Shediac Sewerage Commission had no objections to this request. / *Le directeur général de la ville, le directeur des opérations municipales et la Commission des Égouts et Banlieues n'a pas d'objection à la demande.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60-meter radius of the subject property on April 12, 2021. Four (4) calls and five (5) letters were received regarding the request. Four (4) of these letters are in favour of this variance. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné le 12 avril 2021. Quatre (4) appels et cinq (5) lettres ont été reçus*

concernant la demande. Quatre (4) de ces lettres sont en faveur de cette dérogation.

Recommendation / Recommandation

Staff of the Southeast Regional Service Commission respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee refuses the request to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 80.96 meters as the request is unreasonable, undesirable for the development of the land, and is not in general conformity with the Zoning By-law. / Le personnel de la Commission de services régionaux du sud-est recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac refuse la demande d'augmenter le retrait maximal de la cour avant d'un bâtiment principal de 6,5 mètres à 80,96 mètres, car la demande est déraisonnable, indésirable pour l'aménagement du terrain et n'est pas en général conformité avec le règlement de zonage.

A discussion is initiated. / Une discussion est entamée.

Mrs. Jessica Berube addresses the meeting to give additional information regarding their project. / Madame Jessica Berube adresse l'assemblée pour donner des explications supplémentaires concernant leur projet.

A neighbour addresses the committee to explain that he is in favour of this variance for this project. / Un voisin a adressé le Comité pour expliquer qu'il est en faveur de cette dérogation pour ce projet.

21-64 It was moved by Julien Boudreau and seconded by Kim Murphy that the Shediac Planning and Adjustment Committee REFUSE the request by Martell Custom Homes to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 80.96 meters for the property located on des Chênes Street and known as PID 70623442 as the request is unreasonable, undesirable for the development of the land, and is not in general conformity with the Zoning By-Law. / Il est proposé par Julien Boudreau et appuyé par Kim Murphy que le Comité de révision de la planification de Shediac REFUSE la demande de Martell Custom Homes d'augmenter le retrait maximal de la cour avant d'un bâtiment principal de 6.5 mètres à 80,96 mètres pour la propriété sur la rue des Chênes et connue avec le NID 70623442, car la demande est déraisonnable, indésirable pour l'aménagement du terrain n'est pas en général conformité avec le règlement de zonage.

The vote is registered as six, five (5) yeas and one (1) nay. The members of the committee Paul Poirier, Andrew Bell, Julien Boudreau, Paul Despres and Kim Murphy voted in favour of the motion. The member of the committee Gilles Brine voted against the motion. **The motion is duly accepted.** / Le vote est enregistré comme étant six, soit cinq (5) oui et un (1) non. Les membres du comité Paul Poirier, Andrew Bell, Julien Boudreau, Paul Despres et Kim Murphy votent en faveur de la motion. Le membre du comité Gilles Brine vote contre la motion. **La motion est dûment acceptée.**

7. TENTATIVE SUBDIVISIONS / LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None / aucun

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

- a) Bay Construction & Management Inc on behalf of / au nom de Westmorland Masonry Ltd., promenade Riverside Drive, (PID/NID 70017850) Town of / Ville de Shediac – Repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone to R3 to accommodate a 50-unit residential building / Abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner à R3 afin d'accueillir une habitation multifamiliale ayant 50 unités (File / Dossier #21-451) French / Français

Joshua Adams presents the request on behalf of the applicant to repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property to R3 to accommodate a 50-unit residential building. The property is located on Riverside Drive. Council had passed the rezoning in 2016 on the property for a 4 storey, 32-unit

building with the condition that construction start within two (2) years if not the rezoning is repealed. Construction did not take place, so the zoning is no longer in effect. The purpose of this new request is to repeal By-Law Z-14-44-10Z and to replace it with a new by-law to permit a new proposed project. This land is in the R3 zone and part of the land is in the SLR zone. In this portion of the property, you cannot have a building in this area within 4.3 meters. The developer is aware of these requirements and the plan they submitted meets the requirements in the SLR area. This project requires three (3) variances to accommodate the project such as to reduce the rear yard setback from 6 meters to 4.4 meters, to increase maximum height from 15 meters to 19.1 meters and to have a flat roof. / *Joshua Adams présente la demande au nom du requérant d'abroger l'Arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété à R3 afin d'accueillir une habitation multifamiliale ayant 50 unités. La propriété est située sur la promenade Riverside. Le conseil a adopté un zonage en 2016 sur cette propriété pour une habitation multifamiliale ayant 4 étages ayant 32 unités avec une condition que la construction commence à moins de deux (2) ans sinon le zonage est abrogé. La construction n'a pas eu lieu donc le zonage n'est plus en vigueur. Le but de la nouvelle demande est d'abroger l'Arrêté Z-14-44-10Z et de le remplacer par un nouvel arrêté afin de permettre un nouveau projet proposé. Ce terrain est dans la zone R3 et une partie du terrain dans la zone ENM. Dans cette portion de propriété, tu ne peux pas avoir un bâtiment habitable dans cette zone à moins de 4.3 mètres. Il y aura trois (3) dérogations exigées pour ce projet : de réduire la marge de retraite de la cour arrière de 6 mètres à 4,4 mètres, d'augmenter la hauteur de 15 mètres à 19,1 mètres et de permettre ce bâtiment avec un toit plat.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

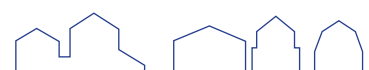
Staff discussed internally and with the Town of Shediac, the Fire Chief, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Department of Environment / *Le personnel a discuté à l'interne et avec la Ville de Shediac, le chef pompier, la Commission des Égouts Shediac et Banlieues et le ministère de l'Environnement*

Director of Municipal Operations / Directeur des Opérations municipales

- a) An agreement is required between the developer and the Town of Shediac regarding: / *Une entente est requise entre le développeur et la Ville de Shediac concernant :*
- Council Resolution: Waterline extension, including construction costs and schedule. The developer must also provide a new fire hydrant. / *Résolution du conseil : L'extension de la ligne d'eau, incluant les coûts et échéancier de construction. Le développeur doit aussi prévoir une nouvelle borne d'incendie.*
 - Council Resolution: New sidewalk / *Résolution du conseil : Nouveau trottoir*
 - "Permanent no build legal easement" where the legal costs would be the responsibility of the developer. / *'Permanent no build legal easement' dont les frais légaux découleraient de la responsabilité du développeur.*
- b) Traffic Study distributed to the Town of Shediac - rezoning condition / *Étude de circulation distribuée à la Ville de Shediac – condition de rezonage*
- c) Site and drainage plans must be approved by the Town of Shediac before a building permit can be issued. / *Plan de site et de drainage doivent être approuvés par la Ville de Shediac avant qu'un permis de construction puisse être émis.*
- d) Garbage collection and snow removal - developer responsibility / *Collection d'ordures et déneigement - responsabilité du développeur*

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des égouts Shediac et Banlieues

- a) Note that the main sewer on Riverside Drive is not deep. / *À noter que l'égout principal de la promenade Riverside n'est pas profond.*
- b) Any drain in the parking lot connected to our system must have a "sand trap and an oil/water separator." / *Que tout drain dans le stationnement sous terrain branché à notre système doit*



avoir un « sand trap » et un « oil/water separator ».

- c) No storm sewers or field water shall enter the sanitary system. / *Aucun égout pluvial ou eaux de terrain doit entrer dans le système sanitaire.*

Fire Chief / Chef pompier

The Fire Chief has no concerns. The addition of a fire hydrant would be required with the extension of the potable water pipes. / *Aucune préoccupation du chef pompier. L'ajout d'une borne d'incendie serait nécessaire avec la prolongation des tuyaux d'eau potable.*

Department of Environment – Wellfield / Ministère de l'Environnement – Champ de captage

The use is permitted and cannot use a geothermal heating system. Elevators must use a non-petroleum based oil. / *L'usage est permis et ne peut pas utiliser un système de chauffage géothermique. L'ascenseur doit utiliser de l'huile non dérivée du pétrole.*

Department of Environment – Wetlands / Ministère de l'Environnement – Terres humides

They need a delineation of the site by a certified Wetland Delineator. Details are in the report of the SERSC. / *Ils ont besoin d'une délimitation du terrain effectué par un professionnel certifié. Le détail est dans le rapport de la CSRSE.*

Department of Environment - Environmental Impact Assessment / Ministère de l'Environnement - Étude d'impact sur l'environnement

Results of the delineation are required prior to knowing if an EIA is necessary. They also raised comments about sewerage capacity issues in this area. / *Les résultats de la délimitation du terrain sont requis avant de savoir si une étude EIE est nécessaire. Il a soulevé des commentaires sur les problèmes de capacité de traitement des égouts sanitaires dans cette région.*

Building Inspector / Inspecteur de bâtiment

Limiting distances for the building will be calculated from the property line, and not from an easement on a neighbouring property. This could affect the final design of the building. This is for fire prevention. / *Les distances limites pour le bâtiment seront calculées à partir de la propriété, et non d'une servitude sur la propriété avoisinante. Ceci peut affecter le design final du bâtiment. Ceci est pour la prévention des incendies.*

Recommendation / Recommendation

Staff of the SERSC recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Council of the Town of Shediac to approve the rezoning request from Bay Construction Management Inc. for the property located on Riverside Drive, bearing identification number 70017850, to repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property to R3 to accommodate a 50-unit multi-family dwelling because the request meets the objective in the Municipal Plan of the Town of Shediac, subject to the following terms and conditions: / *Le personnel de la CSRSE recommande que le Comité de révision de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Bay Construction Management Inc. pour la propriété située sur la promenade Riverside et portant le numéro d'identification 70017850 pour abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété à R3 pour accommoder une habitation multifamiliale ayant 50 unités parce que la demande rencontre l'objectif dans le plan municipal de la Ville de Shediac, sujet aux modalités et conditions suivantes :*

- a) That the property be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; / *Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation ci-joint à l'Annexe B;*
- b) That a traffic impact study prepared by a licenced New Brunswick Engineer be submitted to the Director of Municipal Operations, 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; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur qui est licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des Opérations municipales, et qu'une copie*



de l'approbation du Directeur soit donnée à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;

- c) That a drainage plan prepared by a licenced New Brunswick Engineer be approved by the Director of Municipal Operations prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick soit approuvé par le Directeur des Opérations municipales avant l'émission d'un permis de construction et/ou aménagement;*
- d) That prior to issuing a building and/or development permit, an approval be received from the Director of Municipal Operations that the site is adequately serviced by water; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit donnée par le Directeur des Opérations municipales que le site est adéquatement desservi par l'eau;*
- e) That notwithstanding Section 11.4 d) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a rear yard setback of 4.4 meters; / *Que nonobstant l'article 11.4 d) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte une marge de retraite de la limite arrière de 4,4 mètres;*
- f) That notwithstanding Section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts the height of the building at 19.1 meters; / *Que nonobstant l'article 11.6.1 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte la hauteur du bâtiment à 19,1 mètres;*
- g) That notwithstanding Section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a flat roof as demonstrated on the elevation drawings attached in Schedule B; / *Que nonobstant l'article 11.6.3 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte un toit plat tel que démontré sur les dessins d'élévation ci-joint en annexe B;*
- h) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- i) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the development is respecting the Clean Water Act; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le développement respecte la Loi sur l'assainissement de l'eau;*
- j) That all drains in the underground parking connected to the sanitary sewer system must have a sand trap and an oil/water separator; / *Que toutes les canalisations du stationnement souterrain avec une connexion au système d'égouts sanitaires soient équipées d'un piège à sable et d'un séparateur huile/eau;*
- k) That non petroleum based oil be used in the elevators; / *Que de l'huile non dérivée du pétrole soit utilisée dans les ascenseurs;*
- l) That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law. / *Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*



21-65 It is moved by Gilles Brine and seconded by Kim Murphy that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac TO APPROVE the rezoning request from Bay Construction Management Inc. for the property located on Riverside Drive, bearing identification number 70017850, to repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property to R3 to accommodate a 50-unit multi-family dwelling because the request meets the objective in the Municipal Plan of the Town of Shediac, subject to the following terms and conditions: / *Il est proposé par Gilles Brine et appuyé par Kim Murphy le Comité de révision de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Bay Construction Management Inc. pour la propriété située sur la promenade Riverside et portant le numéro d'identification 70017850 pour abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété à R3 pour accommoder une habitation multifamiliale ayant 50 unités parce que la demande rencontre l'objectif dans le plan municipal de la Ville de Shediac, sujette aux modalités et conditions suivantes:*

- a) That the property be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; / *Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation ci-joint à l'Annexe B;*
- b) That a traffic impact study prepared by a licenced New Brunswick Engineer be submitted to the Director of Municipal Operations, 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; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur qui est licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des Opérations municipales, et qu'une copie de l'approbation du Directeur soit donnée à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- c) That a drainage plan prepared by a licenced New Brunswick Engineer be approved by the Director of Municipal Operations prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick soit approuvé par le Directeur des Opérations municipales avant l'émission d'un permis de construction et/ou aménagement;*
- d) That prior to issuing a building and/or development permit, an approval be received from the Director of Municipal Operations that the site is adequately serviced by water; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit donnée par le Directeur des Opérations municipales que le site est adéquatement desservi par l'eau;*
- e) That notwithstanding Section 11.4 d) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a rear yard setback of 4.4 meters; / *Que nonobstant l'article 11.4 d) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte une marge de retraite de la limite arrière de 4,4 mètres;*
- f) That notwithstanding Section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts the height of the building at 19.1 meters; / *Que nonobstant l'article 11.6.1 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte la hauteur du bâtiment à 19,1 mètres;*
- g) That notwithstanding Section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a flat roof as demonstrated on the elevation drawings attached in Schedule B; / *Que nonobstant l'article 11.6.3 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte un toit plat tel que démontré sur les dessins d'élévation ci-joint en annexe B;*
- h) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service



Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;

- i) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the development is respecting the Clean Water Act; / Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le développement respecte la Loi sur l'assainissement de l'eau;**
- j) That all drains in the underground parking connected to the sanitary sewer system must have a sand trap and an oil/water separator; / Que toutes les canalisations du stationnement souterrain avec une connexion au système d'égouts sanitaires soient équipées d'un piège à sable et d'un séparateur huile/eau;**
- k) That non petroleum based oil be used in the elevators; / Que de l'huile non dérivée du pétrole soit utilisée dans les ascenseurs;**
- l) That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law. / Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.**

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

At this time, Denis Arsenault returns to the meeting. / À ce moment-ci, Denis Arsenault revient à la réunion.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- b) Wayne Cormier, chemin Service Road Route 11, (PID/NID 70372156, 70119136, 70206131, 70490875) Town of / Ville de Shediac – Rezoning from General Commercial to Rural Area and Plan Amendment from Commercial to Rural to lower property assessment / Rezonage de commerce général à rurale et modification au plan municipal de commerciale à rurale afin de réduire l'évaluation de la propriété (File / Dossier #21-453) English / Anglais**

Joshua Adams presents the request on behalf of Wayne Cormier to rezone his properties from General Commercial to Rural Area in the Municipal Plan amendment to reduce property taxes. These properties were amalgamated by the Town in 2013 to general commercial zone. A detailed assessment of all commercial properties was made in 2019 and the value of the properties have increased from \$ 310 600 to \$ 353 100. This rezoning presents barriers to future development, it's a bad precedent to rezone with the goal of reducing property taxes and the process is established by SNB for property owners that object to their assessment value. / Joshua Adams présente la demande au nom de Wayne Cormier afin de faire un changement de zonage de commerce général à rurale et un amendement au plan municipal pour réduire l'impôt foncier. Les terrains ont été amalgamés par la Ville en 2013 à la zone commerce générale. L'évaluation de toutes les propriétés commerciales dans la Ville effectuée en 2019 et la valeur des propriétés ont augmenté de 310 600 \$ à 353 100 \$. Ce changement de zonage présente des obstacles pour le développement futur. C'est un mauvais précédent de rezoner pour diminuer la facture d'impôts fonciers et le processus a été établi par SNB pour les propriétés qui s'opposent à l'évaluation de leur propriété.

Recommendation / Recommendation

Staff of the SERSC recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Shediac Town Council to deny the rezoning request from Wayne Cormier, to rezone and change the Municipal Plan designation of the properties bearing identification numbers 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 from the General Commercial Zone to the Rural Area Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-42Z, and from the Commercial designation to the Rural designation, as described in draft By-Law P-14-36-8P, because the request does not meet the intent of the Town of Shediac Municipal Plan. / *Le personnel de la CSRSE recommande que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil municipal de Shediac de refuser la demande de modification de zonage de Wayne Cormier, pour modifier le zonage et la désignation du plan municipal des propriétés portant les numéros d'identification 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 de la zone commerciale générale à la zone rurale, tel que décrit dans le règlement Z-14-44-42Z, et de la désignation commerciale à la désignation rurale, tel que décrit dans le règlement P-14-36-8P, parce que la demande ne respecte pas l'intention du plan municipal de la ville de Shediac.*

21-66 **It is moved by Gilles Brine seconded by Paul Despres that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Shediac Town Council to deny the rezoning request from Wayne Cormier, to rezone and change the Municipal Plan designation of the properties bearing identification numbers 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 from the General Commercial Zone to the Rural Area Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-42Z, and from the Commercial designation to the Rural designation, as described in draft By-Law P-14-36-8P, because the request does not meet the intent of the Town of Shediac Municipal Plan. / Il est proposé par Gilles Brine et appuyé par Paul Despres que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil municipal de Shediac de refuser la demande de modification de zonage de Wayne Cormier, pour modifier le zonage et la désignation du plan municipal des propriétés portant les numéros d'identification 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 de la zone commerciale générale à la zone rurale, tel que décrit dans le règlement Z-14-44-42Z, et de la désignation commerciale à la désignation rurale, tel que décrit dans le règlement P-14-36-8P, parce que la demande ne respecte pas l'intention du plan municipal de la ville de Shediac.**

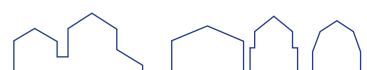
MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- c) Marc Girouard, Town of / Ville de Shediac – Text amendment to Zoning By-Law to allow more than one residential building on a lot in the R3 Zone / *Modification de texte à l'Arrêté de zonage afin de permettre plus d'un bâtiment résidentiel sur un lot dans la zone R3 (File / Dossier #21-321) French / Français*

Joshua Adams presents the request on behalf of Marc Girouard to permit more than one (1) multi-unit building with eight (8) units or more on a single lot in the R3 Zone subject to terms and conditions. Currently, each residential building must be on its own PID, each PID is serviced by its own water and sewerage services. A subdivision is required (new public roads, LFPP) if building multiple buildings on a large site. The applicant made a request to allow multiple buildings without having to subdivide. / *Joshua Adams présente la demande au nom de Marc Girouard afin de permettre plus d'un (1) bâtiment multifamilial ayant huit (8) unités ou plus sur un terrain dans une zone R3, sujet aux modalités et conditions. Actuellement, chaque bâtiment résidentiel doit être sur son propre NID. Chaque NID à son propre service d'eau et d'égout. Un lotissement est nécessaire (nouvelles rues publiques, LFPP) pour la construction de plusieurs bâtiments sur un grand site. Le développeur fait une demande visant à permettre la construction de plusieurs bâtiments sans devoir procéder à un lotissement.*

Recommendation / Recommandation

Staff of the SERSE recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac to approve Marc Girouard's request to amend the Town of Shediac Zoning By-Law to allow more than one multi-family building in the High-Density R3 Residential Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-43Z. / *Le personnel de la CSRSE recommande que le Comité de révision et de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de*



Shediac d'approuver la demande de Marc Girouard pour modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac afin de permettre plus d'un bâtiment multifamilial dans la zone résidentielle à haute densité : R3, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-43Z.

21-67 It is moved by Gilles Brine and seconded by Paul Despres that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac to approve Marc Girouard's request to amend the Town of Shediac Zoning By-Law to allow more than one multi-family building in the High-Density R3 Residential Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-43Z. / Il est proposé par Gilles Brine et appuyé par Paul Despres que le Comité de révision et de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de Marc Girouard pour modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac afin de permettre plus d'un bâtiment multifamilial dans la zone résidentielle à haute densité : R3, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-43Z.

MOTION CARRIED - UNANIMOUSLY / MOTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. OTHER BUSINESS / AUTRES AFFAIRES

None / aucun

10. NEXT MEETING / PROCHAINE RÉUNION

Next monthly meeting will be held on May 25, 2021 at 6 p.m. / La prochaine réunion mensuelle aura lieu le 25 mai 2021 à 18 h.

11. ADJOURNMENT / LEVÉE DE LA RÉUNION

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

Paul Poirier
Chair / Président

Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement