

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, June 24, 2019 / Le mercredi 24 juin, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Modification des arrêtés Z-14-44-1Z, 3Z et 11Z

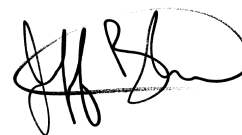
File Number/ Numéro du fichier : 19-439

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

William Murray

Proposal /

- To repeal by-laws Z-14-44-1Z, 3Z, and 11Z and consolidate them into a single by-law / *Abroger les arrêtés Z-14-44-1Z, 3Z et 11Z et les consolider dans un seul arrêté*
- To amend condition k) of said by-laws; and / *Modifier la condition k) desdits arrêtés; et*
- To amend condition l) of said by-laws in order to extend the development deadline by three (3) years to 2022 / *Modifier la condition l) desdits arrêtés afin de prolonger la date limite de l'aménagement par trois (3) ans jusqu'à 2022*

Site Information / Information du site

PID / NID: 01068147, 70596374

Lot Size / Grandeur du lot: 30 ha

Location / Endroit :

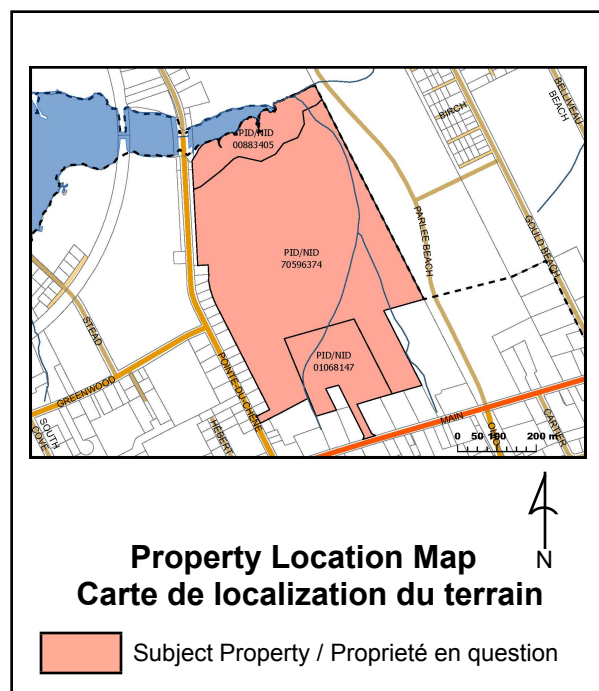
Main Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

CA : Campground / *Terrain de camping*



Future Land Use / Usage futur :

C: Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Single unit dwellings and commercial uses; Mid and High density residential and General commercial zoning / *Maisons unifamiliales, commerces; zonage de résidentiel mi-et-haut densité et commerce général*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eaux et égouts publics / *Public water and sewer*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Main street, chemin Pointe-du-Chêne Road

Policies / Politiques

N/A

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

The property is zoned CA - Campground, which permits a campground use subject to the conditions imposed by rezoning by-laws Z-14-44-1Z, Z-14-44-3Z, and Z-14-44-11Z.

La propriété est zonée CA - Terrain de camping, qui permet un terrain de camping sujet aux conditions imposées par les arrêtés de rezonage Z-14-44-1Z, Z-14-44-3Z, et Z-14-44-11Z.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally among planners and development officers as well as with the Town of Shediac's administration. A public hearing is scheduled for June 24.

Le personnel a consulté à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement ainsi qu'avec l'administration de la ville de Shediac. Une audience publique est prévue le 24 juin.

Discussion**Background**

In July 2014, Shediac Town Council adopted rezoning by-law Z-14-44-1Z in order to rezone the properties bearing PIDs 01068147, 01079201, and 00883405 to the CA – Campground zone subject to certain

conditions. In December 2014, the CA zone was extended to PID 70596374, which had been annexed to the Town of Shediac, by adopting rezoning by-law Z-14-44-3Z subject to the same conditions imposed via Z-14-44-1Z.

One of these conditions (l) is :

“That the project’s main construction work commence at the latest, within two (2) years of the date this rezoning comes into effect; otherwise the building permits shall be revoked and the rezoning by-law shall be repealed.”

Following these rezonings, the project was subject to a legal challenge, which delayed the project’s start date. In 2016, the project developer made application to extend the deadline by three years, which was accepted by Council in September 2016 (By-law Z-14-44-11Z).

Discussion

Since the previous amendments, the project has moved forward within the framework of the provincial Environmental Impact Assessment process. The developer has responded to multiple rounds of questions from the technical review committee and held a public open house in February of this year. The project’s concept design has been modified in response to comments and additional environmental studies. The developer has hired a landscape architect in order to further rework the design based on the site’s environmental characteristics.

Due to the project’s complexity, the environmental assessment process has not been completed within the timeframe prescribed in the rezoning by-laws. Therefore, the developer is asking for a second extension of three years in order to continue moving the project forward.

In addition, condition k) requires “that a fence, whose design and materials have been approved by Council, shall be installed on top of a berm 4 or 5 feet in height alongside the residences on Pointe-du-Chêne Road, as well as on each side of the proposed exit for the campground off the Point-du-Chêne Road in order to ensure the privacy of the neighbours.”

The developer has no issues with including mitigation measures to protect the neighbours’ privacy, but the creation of a berm the entire length of the property may require cutting down some existing mature trees behind the residences. Therefore, he is asking to modify condition k in order to find a solution that reflects existing conditions. A meeting with the residents along Pointe-du-Chêne Road was held by the Anglican Parish May 16 in order to discuss options. An updated conceptual plan showing significantly fewer campsites than originally proposed was submitted to Commission staff on June 13 and will be discussed at the public hearing.

If the condition amendments are granted, staff is of the opinion that the three by-laws related to this by-law should be repealed and consolidated into a single by-law in order to simplify the management of the rezoning.

Historique

En juillet 2014, le conseil de Shediac a adopté l’arrêté de zonage Z-14-44-1Z afin de rezoner les propriétés portant NID 01068147, 01079201, et 00883405 à la zone CA – Terrain de camping sujet à

certaines conditions. En décembre 2014, la zone CA était accordée à la propriété portant NID 70596374, qui était annexé à la ville de Shediac, à travers l'arrêté Z-14-44-3Z sujet aux mêmes conditions que l'arrêté Z-14-44-1Z.

Une de ces conditions est :

« que les travaux de construction principaux de l'aménagement proposé commencent au plus tard deux (2) ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification du zonage sinon le permis de construction est révoqué et le rezonage est abrogé ».

Par la suite, le projet a fait l'objet d'une poursuite judiciaire, ce qui a retardé le commencement du projet. En 2016, le promoteur a fait une demande de modification afin de prolonger la date limite par trois ans, ce qui était accepté par le conseil en septembre 2016 (Arrêté Z-14-44-11Z).

Discussion :

Depuis les dernières modifications, le projet avance dans le cadre du processus provincial de l'étude d'impact sur l'environnement. Le promoteur a répondu à plusieurs rondes de questions du comité de la révision technique et a tenu une session porte ouverte au mois de février. Le design conceptuel du projet a été modifié en fonction des commentaires et études environnementales. Le promoteur engage maintenant un architecte paysagiste afin de réviser le design basé sur les caractéristiques environnementales du site.

En raison de la complexité du projet, le processus d'étude environnementale n'a pas été complété dans le délai prescrit par le rezonage. Donc, le promoteur cherche une deuxième extension de trois ans afin de continuer d'avancer le développement du projet.

En plus, la condition k) des arrêtés 1Z et 3Z exige « qu'une clôture, dont les matériaux et le design seront assujettis à l'approbation du conseil, soit installée **au dessus d'une berme de 4 à 5 pieds de hauteur le long des résidences du Pointe-du-Chêne** ainsi que chaque côté de la sortie du terrain de camping proposé sur le chemin de Pointe-du-Chêne pour ainsi conserver la vie privée des voisins

Le promoteur est d'accord avec l'inclusion des mesures d'atténuation afin de protéger la vie privée des voisins, mais la construction d'une berme le long de la propriété pourrait exiger la coupe des arbres matures qui sont derrière les maisons. Donc, il cherche à modifier la condition k afin de trouver une solution qui reflète les conditions existantes. Une rencontre entre la Paroisse anglicane et les voisins impliqués a eu lieu le 16 mai afin de discuter les options. Une mise à jour du plan conceptuel montrant une réduction significative de la taille du projet était soumis au personnel de la Commission le 13 juin et sera discuté lors de l'audience publique.

Si les modifications aux conditions sont accordées, le personnel est d'avis que les trois arrêtés liés à ce rezonage devront être abrogés et consolidé dans un arrêté afin de simplifier la gestion du rezonage.

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-

laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

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

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

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend that Shediac Town Council adopt By-law Z-14-44-24Z in order to:

- repeal by-laws Z-14-44-1Z, 3Z, and 11Z and consolidate them into a single by-law (Z-14-44-24Z)
- amend condition k) of said by-laws to remove the requirement for a berm; and
- amend condition l) of said by-laws to extend the development deadline by three (3) years to 2022

Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au conseil municipal de Shediac d'adopter l'arrêté Z-14-44-24 dans le but de:

- *abroger les arrêtés Z-14-44-1Z, 3Z et 11Z et les consolider dans un seul arrêté (Z-14-44-24Z)*
- *modifier la condition k) desdits arrêtés afin d'enlever l'exigence d'une berme; et*
- *modifier la condition l) desdits arrêtés afin de prolonger la date limite de l'aménagement par trois (3) ans jusqu'à 2022*

Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*