

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

Monday, August 31, 2020 / Le lundi 31 août, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de R2 à R3

File Number/ Numéro du fichier : 20-1264

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

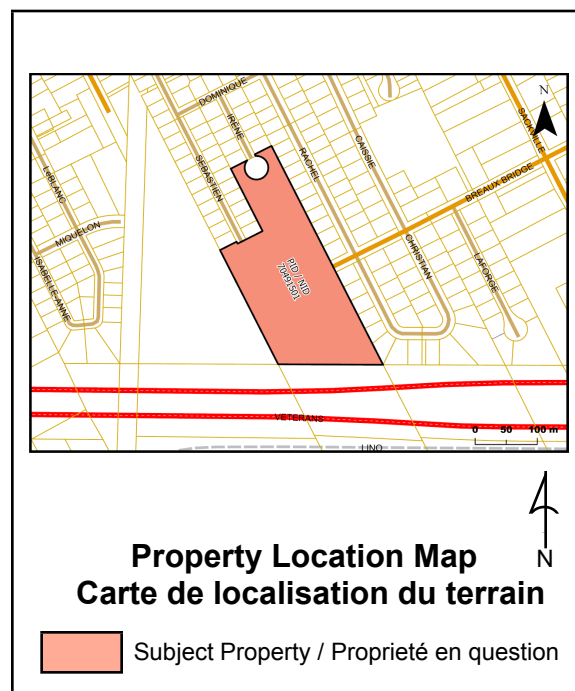
same

Landowner / Propriétaire :

Jacques Laforest

Proposal / Demande :

To rezone a portion of the property PID 70491501 of the medium density residential zone “R2” to a high-density residential zone “R3” to accommodate three multi-family buildings with 89 units each. / *Rezoner une portion de la propriété portant le NID 70491501 de la zone résidentielle à moyenne densité « R2 » à la zone résidentielle à haute densité « R3 » afin d’accommoder trois bâtiments multifamiliaux ayant 89 unités chaque*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70491501

Lot Size / Grandeur du lot: 4,2 hectares

Location / Endroit :

rue Breaux Bridge, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant, boisé

Zoning / Zonage :

R2

Future Land Use / Usage futur :

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel, R2, R1

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Breaux Bridge

Policies / Politiques

Municipal Plan Policies and Proposals / *Principes et propositions du plan municipal*

3.2.1 Sustainable development / *Le développement durable*

Policies / *Principes*

3. Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly; / *Le Conseil a pour principe de favoriser des développements qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et respectueux de l'environnement;*

3.2.2 Housing and residential boroughs / *L'habitation et les arrondissements résidentiels*

Policies related to housing / *Principes relatifs à l'habitation*

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements*

2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act. / *Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi.*

4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units. / *Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec*

ces unités.

5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

Policies related to residential boroughs / Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.*

7.10 Contemporary West Borough / Arrondissement Contemporain Ouest

Policies / Principes

1. It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units. / *Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes*

3. It is proposed to require that a site plan be designed to optimise land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a different density than what already exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant d'autoriser un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*

4. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements résidentiels seront bien intégrés dans leur environnement*

5. It is proposed to maintain a transition zone between different density residential developments. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.*

8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*

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

Town of Shediac Zoning By-law / Arrêté de zonage de la Ville de Shediac

High Density Residential Zone (R3) / Zone résidentielle à haute densité R3

11.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

a) one of the following main uses: / *de l'un des usages principaux suivants:*

(i) a two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; / *une habitation bi-familiale, jumelée, maison en rangée ou multifamiliale;*

- (ii) a park or playground; / *un parc ou un terrain de jeux;*
- (iii) a daycare centre; / *une garderie;*
- (iv) land and/or building for parking; / *un terrain et/ou un bâtiment destiné au stationnement;*
- (v) a bed and breakfast; or / *un gîte du voyageur; ou*
- (vi) a single-unit dwelling existing before the adoption of this By-law. (By-law Z-14-44-13Z) / *une maison unifamiliale existante avant l'adoption de cet arrêté. (Arrêté Z-14-44-13Z)*

b) one of the following secondary uses: / *de l'un des usages secondaires suivants:*

- (i) a home daycare for an existing single- unit dwelling, subject to Section 34.2 of this by-law; / *un foyer-garderie limité à une habitation unifamiliale, sous réserve du paragraphe 34.2 du présent arrêté;*
- (ii) an at-home professional activity for a single-unit, two-unit or semi detached dwelling subject to the general provisions of this by-law. (By-law Z-14-44-4Z) / *une activité professionnelle à domicile limité à une habitation unifamiliale, bi-familiale ou jumelé sous réserve des dispositions générales du présent arrêté. (Arrêté Z-14-44-4Z)*

c) one of the following commercial uses, as long as it is on the ground floor of a multi-unit building with a minimum of 12 units, and completely separate from the dwelling units: / *un des usages commerciaux suivant pourvu qu'il soit localisé au rez-de chaussé d'un bâtiment multifamiliale d'un minimum de 12 unités et indépendant des unités d'habitations:*

- (i) a daycare centre; / *garderie;*
- (ii) a restaurant/coffee shop and/or pastry shop; / *restaurant/café/pâtisserie;*
- (iii) a convenience store / *dépanneur;*
- (iv) an / *bureau.*

d) one or several buildings, structures or accessory uses related to the main use of the land, building or structure. / *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with the Municipal Operations Director, the Greater Shediac Sewerage Commission, the Fire Chief, and the Department of Environment and Local Government. / *Le personnel a consulté avec le Directeur des Opérations municipales, la Commission des égouts Shediac et Banlieues, le Chef pompier, et le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux.*

Municipal Operations Director / Directeur des opérations municipales

- Will this project have an impact on the drainage issues of the Sebastian? If so, would it be important that this project be conducted with Zero-Net norms? Even if the Rainwater Drains By-Law is not in effect, this construction standard could be recommended as a rezoning condition. **I have the same concerns. This sector is directly south of Sebastian Street, which is currently part of a large study on rainwater drainage / drainage basin with Crandall Engineering. The report is scheduled for this Fall et we are still in the data collection phase. Therefore, I am no doubt in favor of the recommendation of Zero-Net norms with this large asphalt are to be added.** / *Est-ce que ce projet aura un impact sur les problèmes de*

drainage de la Sébastien? Si oui est ce qu'il serait important que ce projet soit conçu avec les normes Zero-Net? Même si l'arrêté des égouts pluviaux n'est pas en vigueur, ce standard de construction pourrait être recommandé comme condition au rezonage. *J'ai les mêmes inquiétudes. Ce secteur est directement au sud de la rue Sébastien qui est fait présentement parti d'une large étude d'égout pluviaux / bassin de drainage avec Crandall Engineering. Le rapport est prévu en automne et nous sommes encore dans la phase collecte de données. Donc c'est certain que je supporte la recommandation des normes Zero-Net avec cette grande surface d'asphalte qui va s'ajouter.*

- Is a study on the impact to traffic required? *Yes. Based on the size and location of the proposed development I would recommend that the developer complete a traffic impact study. This would not only look at driveway locations but also the volume of traffic expected to be generated and any impacts to nearby streets and intersections. . / Est-ce qu'une étude d'impact sur la circulation est requise? Oui. Selon la grandeur et l'emplacement du développement propose, je suggérerais que le promoteur complète une étude d'impact sur la circulation. Cette étude serait non seulement pour l'emplacement de l'allée, mais aussi pour le volume de circulation attendu d'être généré et tout impact aux rues voisines et aux intersections*

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des Égouts Shediac et Banlieues

As discussed during the recent video conference with the Town of Shediac on various development projects in the town, the concern of the GSSC is the capacity of the Sewage system in that zone of the town. During heavy rains and/or snow melt, there is one or two sewage pumping stations in that region which pour non treated wastewater in the Shediac Bay because of rainwater and surface water infiltration in our system. I would then need to bring this subject to my council for discussions and comments. This will be during a committee meeting on August 19. In addition, I will receive comments from the NBDELG. */ Comme discuté lors de la conférence vidéo récemment avec la ville de Shediac au sujet de divers projets de développements dans la ville, l'inquiétude de la CÉSB est la capacité du système d'égout sanitaire dans cette zone de la ville. Lors de grosses pluies et/ou fonte de neige, il y a une ou deux station de pompage d'égout dans cette région qui déversent des eaux usées non-traités dans la baie de Shediac à cause des problèmes d'infiltration d'eaux pluviales et de surface dans notre système. Je devrai donc emmener ce sujet à mon conseil pour discussions et commentaires. Ceci sera lors d'une réunion de comité le 19 aout. En plus, j'obtiendrai des commentaires du MEGLNB.*

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'environnement et des gouvernements locaux

The Department of Environment and Local Government (DELG) has reviewed the proposed development of three 87-unit apartment buildings in Shediac on PIDs 70491501 and 01056076. These buildings would be connected to the Greater Shediac Sewerage Commission's (GSSC) collection system and would direct their sewage to lift stations #2 and #3, which are known to periodically overflow into Shediac Bay, especially during periods of heavy rain and/or snow melt. The Canada-Wide Strategy for the Management of Municipal Wastewater Effluent contains standards that include a requirement for no increase in overflow frequency related to new development. These standards have been incorporated into GSSC's *Approval to Operate*. It is DELG's position that the construction of the proposed development under current circumstances would very likely result in an increase in sewage overflow into Shediac Bay, which would lead to the GSSC being out of compliance with their *Approval to Operate*. It should be clarified how this issue would be addressed before the proposed development is allowed to proceed. / Le

ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) a révisé le développement proposé de trois immeubles résidentiels de 87 unités à Shediac sur les NIDs 70491501 et 01056076. Ces immeubles seraient connectés au système de collecte de la Commission des égouts Shediac et Banlieues (CESB) et dirigerait leurs égouts aux stations #2 et #3, qui débordent périodiquement dans la Baie de Shediac, spécialement lors de fortes pluies et/ou fonte de neige. La Stratégie canadienne pour la Gestion d'effluents contient des standards qui incluent une exigence pour ne pas augmenter la fréquence de débordement reliée aux nouveaux développements. Ces standards furent incorporés dans l'Agrément d'exploitation de la CESB. La position du MEGL est que la construction du développement proposé sous les conditions existantes résulterait fort probablement en une augmentation de débordement d'égouts dans la Baie de Shediac, ce qui mènerait au non conforme de l'Agrément d'exploitation de la CESB. Il faut clarifier comment ce problème serait traité avant d'aller de l'avant avec ce développement.

Fire Chief / Chef de pompier

No issues with the request. The construction should follow the norms in the Code. / Aucune préoccupation avec la demande. La construction doit suivre les normes dans le Code.

Discussion

The request is to rezone a portion of the land with PID 70491501, situated at the corner of Breaux Bridge Street and Chesley Street, from an R2 zone to an R3 zone to enable a development which contains 3 multi-family dwellings with 89 units each (267 units in total). Presently, the land is forested and situated in proximity of existing single-family dwellings on Christian and Rachel Street. Originally, the land was meant to be part of the Domaine Centreville Estates subdivision with the expansion of Irène and Sébastien Streets. What is presented today is a departure of the original concept, and so, it is necessary to go through a public process to examine the request.

/ La demande est de rezoner une portion du terrain portant le NID 70491501, situé au coin de la rue Breaux Bridge et la rue Chesley, de la zone R2 à la zone R3 afin de permettre un développement qui contient 3 immeubles multifamiliaux ayant 89 unités chaque (267 unités en total). Présentement, le terrain est boisé et situé à proximité des maisons unifamiliales existantes sur les rues Christian et Rachel. Originellement, le terrain était prévu comme partie du lotissement Domaine Centreville Estates avec l'allongement des rues Sébastien et Irène. Ce qui est présenté aujourd'hui est un départ du concept original, et donc il faut passer à travers d'un processus public afin d'examiner la demande.

The Town of Shediac is one of the fastest developing communities in the province. The recent trends in the region seem to move towards a rise in the number of apartment buildings due to a low vacancy rate, fueled by many factors such as an aging population looking to downsize and the arrival of new immigrants. / *La Ville de Shediac est l'une des communautés qui se développent le plus rapidement dans la province. Les tendances récentes dans la région tendent vers une augmentation du nombre d'immeubles d'appartements pour combler un faible taux d'occupation, alimentée par de nombreux facteurs tels que le vieillissement de la population qui cherche des espaces avec plus de commodité et l'arrivée de nouveaux immigrants.*

The neighbourhood is growing quickly and has seen important investments in infrastructure recently, notably the new highway interchange with Chesley Street. With the connection to Breaux Bridge Street

which will become a cross-town collector, the property in question is situated at one of the gateways of the town. Considering the context, planning policies in the Municipal Plan certainly support higher density on the site. / *Le quartier est un endroit de la ville en pleine expansion qui a fait l'objet d'importants investissements en infrastructures au cours des dernières années, notamment le nouvel échangeur autoroutier avec la rue Chesley. Avec la connexion à la rue Breaux Bridge qui devient une rue collectrice qui traverse la ville, le lot en question est localisé à une des portes d'entrée de la ville. En prenant en considération le contexte, les principes d'urbanisme dans le plan municipal soutiennent certainement une plus grande densité sur ce site.*

However, it is important to find balance between the new developments with high density and maintaining the integrity of the existing low-density neighborhoods. The Town's Municipal Plan offers direction to staff when making recommendations and, in the end, staff believe that the proposed site plan does not meet the objective of the plan when it comes to the creation of an adequate transition zone between the different densities. Furthermore, there are many unknowns existing at the moment of the writing of this report due to a lack of information which was submitted for the rezoning request. / *Toutefois, il est important de pouvoir trouver un équilibre entre les nouveaux développements à haute densité et le maintien de l'intégrité des quartiers à faible densité existants. Le plan municipal de la Ville donne la direction au personnel lorsqu'il fait des recommandations et, en fin de compte, le personnel estime que le plan de site proposé ne répond pas à l'objectif du plan en ce qui concerne la création d'une zone de transition adéquate entre les densités différentes. De plus, il y a plusieurs inconnus qui existent au moment de la rédaction de ce rapport en raison d'un manque d'information qui a été soumis pour la demande de rezonage.*

Process / Processus

The site plan as proposed takes into consideration a portion of land owned by the Town (PID 01056076). The request to Council only deals with the portion of the land owned by the developer. To accommodate the entire project, the Town must subdivide and sell a portion of the land to the developer and then rezone that land from R2 to R3. Usually, when multiple lots are involved in a rezoning process, a consolidation of the lots is necessary at first to encompass the whole project. In this case, it is still unclear which part of the Town owned property would be included. The existing site plan shows that a part of the trail would be sold to the owner. The exact limits of the portion of land the Town wants to sell should be clarified and indicated on the site plan before beginning the rezoning process. The final location of the property lines may incur setback variances for the building as shown on the site plan which are not currently identified. Furthermore, the approval of this first rezoning is essentially a judgment on the second request, which may be handled by a future Council. / *Le plan de site comme proposé prend en compte une portion d'un terrain appartenue par la Ville (NID 01056076). La demande devant le Conseil traite seulement la portion du terrain appartenue par le développeur. Pour accommoder le projet global, la Ville doit lotir et vendre une portion du terrain au développeur et ensuite le rezoner de R2 à R3. D'habitude, lorsque plusieurs lots sont impliqués dans un processus de rezonage, une consolidation des lots est nécessaire en premier afin d'englober le projet au complet. Dans ce cas, il n'est pas clair encore quelle partie de la propriété appartenue par la Ville serait incluse. Le plan de site actuel démontre qu'une partie du sentier serait vendu au propriétaire. Les limites exactes de la partie du terrain que la Ville désire de vendre devraient être précisées et démontrer sur le plan de site avant de commencer le processus de rezonage. La localisation finale des limites de propriétés pourrait exiger des dérogations de marges de retraites pour le*

bâtiment comme démontré sur le plan de site qui ne sont actuellement pas prévues. De plus, l'approbation de ce premier rezonage est essentiellement un préjugé sur la deuxième demande, qui serait peut-être traitée par un Conseil futur.

During the Council meeting of the Town of Shediac on July 27, it was identified that there was lack of information which makes the request difficult to process. The missing information includes: / *Lors de la réunion du Conseil de la Ville de Shediac le 27 juillet, c'était identifié qu'il avait un manque d'information qui rend le dossier difficile à traiter. L'information manquante inclut :*

- *The elevation drawings of the buildings to confirm the dimensions, type of roof, and the height of the buildings; / Les dessins d'élévation des bâtiments pour confirmer les dimensions, le type de toiture, et la hauteur des bâtiments;*
- *A shadow study for building 1 (adjacent to Christian Street) to determine the impact on neighboring properties; / Une étude de l'ombre pour le bâtiment 1 (adjacent aux maisons sur la rue Christian) afin de connaître l'impact du développement sur les propriétés avoisinantes;*
- *The graphics rendering of the project, which are important for the public to understand the proposal; / Les rendus graphiques du projet, ce qui sont important pour le public à comprendre la demande;*
- *A confirmation from the Greater Shediac Sewage Commission that the sewage system can support the planned density, in an area where there are existing capacity problems. It is possible that the system is unable to accommodate the request as presented; / Une confirmation de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues que le système des égouts peut soutenir la densité prévue, dans un endroit où des problèmes de capacités sont déjà existants. C'est une possibilité que le système ne soit pas capable d'accueillir la demande telle que présentée;*
- *The complete delimitation of the land to encompass the entire project. / La délimitation complète du terrain afin d'englober le projet entier.*

This information is required to properly handle every aspect of the project (for example, if there are variances required) and it is important that the documents be available to the public during this process. Taking into consideration the lack of information and the fact that the submitted plan does not conform the principals and propositions in the Municipal Plan regarding maintaining the integrity of the existing neighborhoods and maintaining a transition zone between the different densities, the staff is not able to give a positive recommendation on this proposal. / *Cette information est requise pour bien traiter tous les aspects du projet (par exemple, s'il y a des dérogations requises) et c'est important que les documents soient disponibles au public pendant ce processus. En prenant en considération le manque d'information et le fait que le plan soumis ne respecte pas les principes et propositions dans le plan municipal en matière de maintenir l'intégrité des quartiers existants et de maintenir une zone de transition entre les densités différentes, le personnel n'est pas en mesure de donner une recommandation positive sur le dossier.*

That being said, there are many technical aspect of the project that need to be addressed. These aspects will be described, and conditions were suggested to Council to handle those outstanding issues if the Council decides to go forward with the process. The suggested conditions are included in the proposed By-Law Z-14-44-34Z.

/ Cela étant dit, il reste plusieurs aspects techniques du projet qui doivent être traités. Ces aspects seront décrits et des conditions ont été suggéré au Conseil pour traiter ces questions en suspens si le Conseil

décide d'avancer le processus. Les conditions suggérées sont incluses dans l'arrêté proposé Z-14-44-34Z.

Traffic / Circulation

The project will result in a rise of traffic in the neighbourhood. While Breaux Bridge Street will be a collector, a project with a density of 267 units was not taken into consideration during the design of the street. Furthermore, it is also necessary to study the location of the proposed access, which are located less than 15 metres of future intersections. The Director of Municipal Operations was contacted and suggests a study on the impact of traffic to study these questions. The results of the study and the location of the approved access by the Director should be submitted before issuing building permits. It is possible that a modification of the site plan will be required to accommodate the results of this study. / *Le projet entraînera une augmentation de trafic dans la région. Tandis que la rue Breaux Bridge serait une route collectrice, un projet avec une densité de 267 unités n'était pas prévu lors de la conception de la rue. De plus, il faut aussi étudier la localisation des accès proposés, qui sont localisés à moins de 15 mètres des intersections futures. Le Directeur des opérations municipales a été contacté et suggère une étude d'impact sur la circulation afin d'étudier ces questions. Les résultats de l'étude et la localisation des accès approuvés par le Directeur devraient être soumis avant l'émission des permis de construction. C'est possible qu'une modification au plan de site soit exigée afin d'accommoder les résultats de cette étude.*

Stormwater / Égouts pluviaux

There were problems with surface water drainage in the neighbourhood recently. For example, a rain event in August 2019 damaged many houses on Sebastian Street. The Town spent a large sum of money to study the issue in more detail. The results of the report will not be available until Fall. / Il y a eu des problèmes de drainage avec l'eau pluviale dans le secteur dernièrement. Par exemple, un événement de pluie en août 2019 a endommagé plusieurs maisons sur la rue Sébastien. La Ville a dépensé des sommes majeures afin d'étudier la question en plus de détail. Les résultats de ce rapport ne seront pas disponibles jusqu'en automne.

The applicant is proposing to reroute the surface water towards an existing drainage ditch at the edge of Highway 15, but that is not possible without the approval of the Department of Transport and Infrastructure. At the time of the writing of this report, it is not known if the department of transport has given approval to the applicant to use this ditch. / *Le demandeur propose d'achalander les eaux pluviales vers un canal existant au bord de l'autoroute 15, mais cela ne peut pas être fait sans l'approbation du ministère de transports et d'infrastructure. Au moment de la rédaction de ce rapport, il n'est pas connu si le ministère de transport donne l'approbation au promoteur pour utiliser ce canal de drainage.*

The only other way to ensure that the drainage of the development will not worsen the existing situation is if the drainage of the entire site is designed with Zero-Net standards, which means: / *La seule autre manière pour assurer que le drainage du projet ne va pas empirer les problèmes existants est si le drainage du site entier est conçu avec les standards de Zéro net, qui signifie :*

that the peak flow of the runoff water of a property after development is equal or less than the peak flow of the runoff water before development, as certified by a licenced engineer in New Brunswick;

/ que le débit de pointe des eaux de ruissellement d'une propriété après aménagement est égal ou inférieur au débit de pointe des eaux de ruissellement avant aménagement tant que certifié par un

ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick:

The Council can require that the drainage plan be developed with these standards and that the plan be approved by the Director of Municipal Operations before issuing a building permit. / *Le Conseil peut exiger que le plan de drainage soit développé avec ces standards et que le plan soit approuvé par le Directeur des opérations municipales avant qu'un permis de construction soit émis.*

Sanitary Sewer / Égouts sanitaires

During the review of the rezoning request, the Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) raised concerns on the existing capacity of the system in the area. The sanitary sewers of this area pass through a lift station that is subject to overflow in certain conditions (e.g. heavy rains of snow melt). This issue exists because of infiltration of water in the sanitary sewer system, and during a heavy rain event, the lift station does not have the capacity to manage the additional volume. The result is overflow of non treated sewage in Shediac Bay. The Director of the GSSC confirms that this type of overflow happens about 1 to 5 times a year and there is currently a funding request to address this issue long term. / *Lors de la revue de la demande de rezonage, la Commission des Égouts Shediac et Banlieues (CESB) a soulevé des inquiétudes par rapport à la capacité existante du système dans le secteur. Les égouts sanitaires de ce secteur passent à travers une station de pompage qui est sujette à des déversements dans certaines conditions (p. ex beaucoup de pluie ou la fonte de neige). Ce problème existe en raison de l'infiltration d'eau dans le système d'égout sanitaire, et lors d'un grand événement de pluie, la station de pompage n'a pas la capacité pour gérer le volume. Le résultat est des déversements des égouts non traités dans la Baie de Shediac. Le Directeur de la CESB confirme que ce type de déversement arrive à environ 1 à 5 fois par année et qu'il y a présentement une demande de financement pour adresser ce problème à long terme.*

Comments received from the GSSC on August 20 indicate that the sanitary sewer system cannot accommodate the density proposed on site (see attached email). Evidently, the project should not go forward until the infrastructure can accommodate it. However, if Council decides to accept the rezoning, an approval from the GSSC should be submitted prior to the issuance of a building permit. *Des commentaires reçus de la CESB le 20 août indiquent que le système des égouts sanitaires ne peut présentement pas accommoder la densité prévue sur le site (voir courriel ci-joint). Évidemment, le projet ne devrait pas être avancé tant que l'infrastructure peut l'accueillir. Par conséquent, même si la demande est acceptée par le Conseil, une approbation de la CESB doit être soumise avant l'émission d'un permis de construction.*

Amongst other things, the Department of Environment and Local Government (DELG) recently named Parlee Beach a Unique Feature of the environment. Under this initiative, “the registration and study for the purpose of an environmental impact assessment could still be required for project which may harm water quality.” Staff contacted the DELG to see if an environmental impact assessment will be required for this project. The answer to this question is included in the section of external consultations. Without a clear answer on the issue, the project should not move forward until a written confirmation is submitted which confirms that no environmental impact assessment is required. However, if the DELG requires an environmental impact assessment, a certification of determination will need to be provided before issuing a building permit. / *En outre, le ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux (MEGL) a récemment nommé la plage Parlee un aspect unique de l'environnement. Sous cette initiative, «*

l'enregistrement et l'examen en vue d'une étude d'impact sur l'environnement pourront encore être exigés pour les projets risquant de nuire à la qualité de l'eau ». Le personnel a contacté le MELG pour voir si une étude d'impact sur l'environnement sera requise pour ce projet. La réponse de cette question est incluse dans la section des consultations externes. Sans une réponse claire sur la question, le projet ne devrait pas avancer jusqu'à tant qu'une confirmation par écrit soit soumise qui confirme qu'aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requise. Cependant, si le MELG exige une étude d'impact sur l'environnement, une certification de détermination devrait être fournie avant l'émission d'un permis de construction.

Building Height / Hauteur des bâtiments

The three apartment buildings are proposed with a height of 17 metres. The maximum height permitted in the R3 zone is 15 metres. For buildings 2 and 3 as shown on the site plan, the request to increase the height seems reasonable since it respects multiple principals in the Municipal Plan concerning the densification and to promote a diverse housing types in the town. Furthermore, staff is of the opinion that these buildings are far enough apart from existing houses that there will not be a significant impact. The request was discussed with the Fire Chief of the Town and he had no issues with the requested height. / *Les trois blocs appartements sont proposés avec une hauteur de 17 mètres. La hauteur maximale permise dans la zone R3 est de 15 mètres. Pour les bâtiments 2 et 3 comme démontrés sur le plan de site, la demande pour augmenter la hauteur semble raisonnable parce que ça respecte plusieurs principes dans le plan municipal concernant la densification et de promouvoir une diverse catégorie de logement dans la ville. De plus, le personnel est de l'avis que ces bâtiments sont assez éloigné des maisons existantes qu'il n'y aura pas d'impact significatif. La demande a été discutée avec le chef de pompier de la Ville et il n'avait aucune préoccupation avec la hauteur demandée.*

Moreover, the request to increase the height of building 1 as shown on the site plan to 17 metres does not seem to meet the intent of policies and proposals in the Municipal Plan in terms of maintaining a transition zone between uses having different densities. Originally, this building was proposed to be located at 6 meters from the property line, adjacent to existing single-family dwellings in an R1 Zone. An update of the site plan received August 19 shows this building now at 15.24 meters from the property line. An option to further minimize the impact of the project would be to limit the height of the building to 11 metres, equal to the height limit currently permitted on the site in the R2 zone. Council could accept a height of 17 metres for the building during the adoption process of the By-Law if the Council judges that the request as presented respects the intent of the Municipal Plan. A shadow study that demonstrates the impact of this building would be very helpful in coming to a decision as to whether a height variance is acceptable. / *D'ailleurs, la demande pour augmenter la hauteur du bâtiment 1 comme démontré sur le plan de site à 17 mètres ne semble pas d'atteindre l'objectif des principes et propositions dans le plan municipal en termes d'avoir une zone de transition entre les usages ayant des densités différentes. Originellement, ce bâtiment était proposé à 6 mètres de la limite de propriété, adjacente à des maisons unifamiliales existantes dans la zone R1. Une mise à jour du plan de site reçu le 19 août montre ce bâtiment à 15,24 mètres de la limite de propriété. Une option pour limiter davantage l'impact du projet serait de limiter la hauteur de ce bâtiment à 11 mètres, égale à la limite de hauteur qui est présentement permise sur le site dans la zone R2. Le Conseil pourrait accepter une hauteur de 17 mètres pour ce bâtiment pendant le processus d'adoption de l'arrêté si le Conseil juge que la demande telle que présentée respecte l'objectif du plan municipal. Une étude de l'ombre qui démontre l'impact de ce bâtiment serait utile en prenant une*

décision sur la hauteur de ce bâtiment.

Size of Accessory Building / Superficie des bâtiments accessoires

On a previous site plan there were four separate accessory buildings shown. A site plan received on August 19 now shows just 1 accessory building, containing 23 garages. These garages are intended for personal storage for the residents of the complex. Given the amount of density proposed on site, the building is oversized and requires a variance. Council can permit this variance through the rezoning process if it deems that the request is reasonable and in keeping with the intent of the municipal plan. / Sur un plan de site antérieur, il y avait quatre bâtiments accessoires démontrés. Le plan de site du 19 août démontre un seul bâtiment accessoire, contenant 23 garages. Ce bâtiment est destiné à des fins d'entreposage personnel pour les résidents des appartements. Le bâtiment est surdimensionné et nécessite une dérogation pour accommoder le montant de densité prévu sur site. Le Conseil peut approuver cette dérogation pendant le processus de rezonage s'il juge que la demande est raisonnable et respect l'objectif du plan municipal.

Future Modifications / Modifications futures

It is possible that modifications to the site plan are required to satisfy certain conditions, such as the traffic impact study, the final approval of access and the incorporation of Zero-Net standards in the drainage plan. The Council can include a condition that the development on the site is done in general compliance with the submitted site plan today. The result of this condition ensures that all major changes to the site plan requires a new zoning request and another public process to consider these changes. / *C'est possible que des modifications au plan de site soient requises pour satisfaire certaines conditions, telles que l'étude d'impact sur la circulation, l'approbation finale des accès et l'incorporation du Zéro net dans le plan de drainage. Le Conseil peut inclure une condition que le développement sur le site se produit en conformité générale avec le plan de site soumis aujourd'hui. Le résultat de cette condition assure que toute modification majeure au plan exigera une nouvelle demande de zonage et un autre processus public pour prendre compte des changements.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c.19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19

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 :*

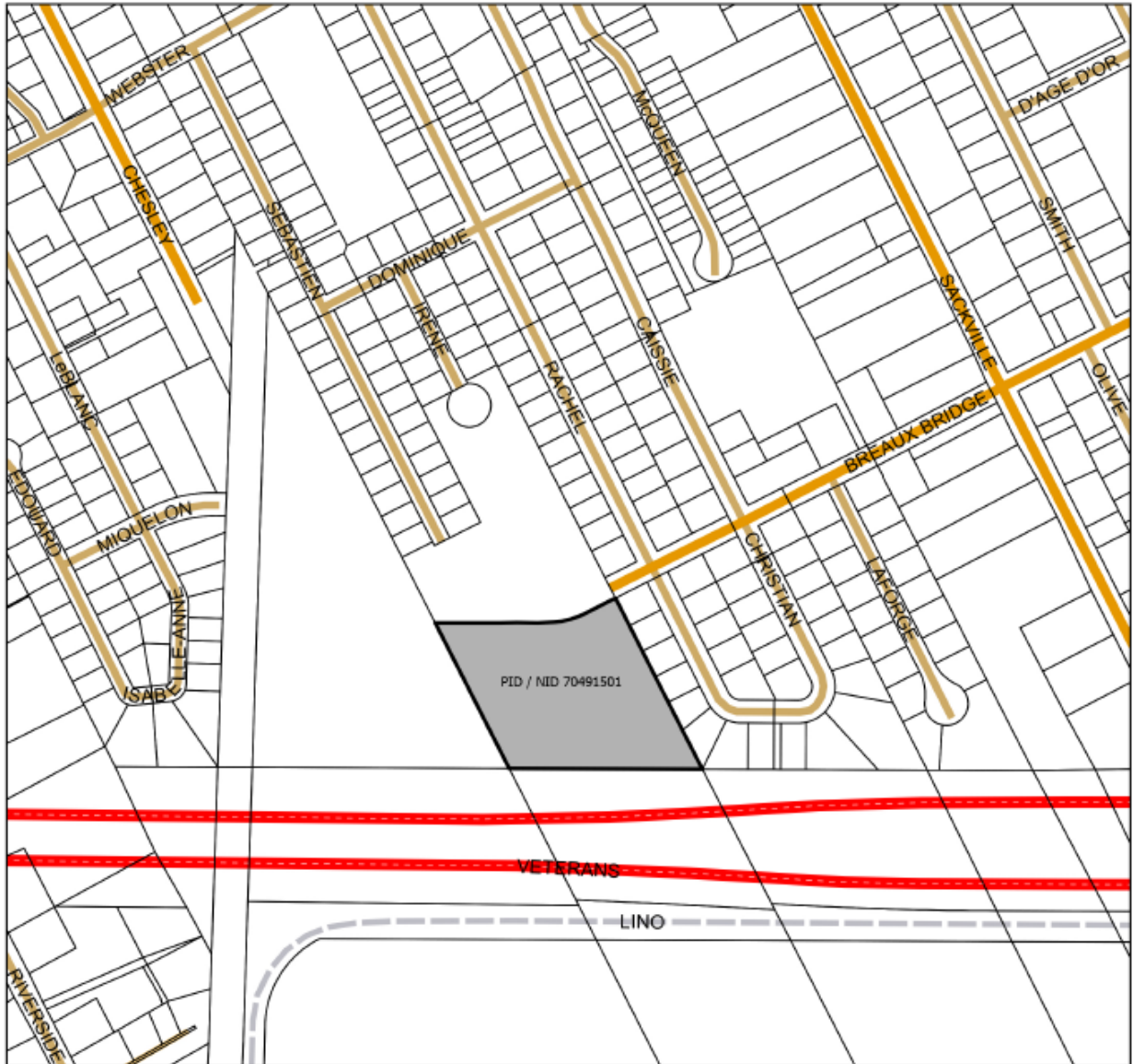
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

Staff recommends to the Shediac Review and Planning Committee to recommend to Town of Shediac Council to refuse the request of Jacques Laforest, on behalf of Maison AML Homes Ltd., for the rezoning request from R2 to R3 to accommodate 3 buildings with 89 units each, as described in the draft By-Law Z-14-44-34Z, on a portion of the property PID 70491501, located on Breaux Bridge in the Town of Shediac, because the request does not follow the intent of the Municipal Plan, because there is a lack of information to handle the request, and because the sewer system cannot handle the proposed density. / *Le personnel recommande au comité de révision et de planification Shediac de recommander au Conseil de la ville de Shediac de refuser la demande de Jacques Laforest, au nom de Maison AML Homes Ltd., pour la demande de rezonage de R2 à R3 afin d'accueillir 3 bâtiments ayant 89 unités chaque, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-34Z, sur une portion de la propriété portant le NID 70491501, situé sur le chemin Breaux Bridge dans la Ville de Shediac, parce que la demande ne suit pas l'objectif dans le plan municipal, parce qu'il y a un manque d'information pour traiter la demande, et parce que le système des égouts sanitaires ne peut pas accueillir la densité proposée.*


<p>BY-LAW NO. Z-14-44-34Z</p> <p>A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i>, makes as follows:</p> <p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schedule A entitled “Town of Shediac Zoning Map” whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A-34. <p>FIRST READING (by title)</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety)</p> <p>THIRD READING (by title)</p>	<p>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-34Z</p> <p>Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</p> <p>En vertu des pouvoirs que lui confère la <i>Loi sur l’urbanisme</i>, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :</p> <p>L’Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l’Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d’enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014, est modifié comme suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L’annexe A intitulé « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l’Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d’annexe A-34. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre)</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre)</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>

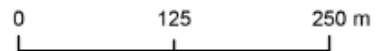
Annexe A34 / Schedule A34

Town of / Ville de Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 2020-08-20



Legend

-  Rezonner à R3 : Zone résidentielle à haute densité afin de permettre 3 bâtiments ayant un total de 267 unités
- Rezone to R3: High density residential zone to permit 3 buildings containing a total of 267 units



RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO
SECTION 59 OF THE *COMMUNITY
PLANNING ACT*

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Maisons AML Homes Ltd. to rezone a portion of the property bearing identification number 70491501 in the Town of Shediac, from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) in order to allow the construction of 3 buildings having a maximum of 89 units each (267 units total);

BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-34Z:

1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions:
 - a) 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 plan;
 - b) That the project's drainage plan be designed with Zero Net standards, and that the Director of Municipal Operations approves the design prior to the issuance of a building and/or development permit. Zero Net means the peak discharge rate of stormwater runoff from a post development property is equal to or less than the peak pre-development discharge rate

RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE
L'ARTICLE 59 DE LA *LOI SUR
L'URBANISME*

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Maisons AML Homes pour une portion de la propriété portant le numéro d'identification 70491501 dans la Ville de Shediac, de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin d'accueillir 3 bâtiments ayant 89 unités chaque (267 unités totales);

IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-34Z :

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes :
 - a) 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;
 - b) Que le plan de drainage du projet soit conçu avec les standards de Zéro net, et que le Directeur des opérations municipales approuve le design avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement. Zéro net signifie que le débit de pointe des eaux de ruissellement d'une propriété après aménagement est égal ou inférieur au débit de pointe des eaux de ruissellement avant

<p>of stormwater runoff as certified by a licenced New Brunswick Engineer;</p> <p>c) That prior to the issuance of a building and/or development permit, an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be submitted to the Southeast Regional Service Commission;</p> <p>d) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment and Local Government 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;</p> <p>e) That notwithstanding section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning Bylaw, Council accepts the height of buildings 2 and 3 at 17 meters as shown on the attached site plan in Schedule B;</p> <p>f) That the height of building 1 as shown on the attached site plan in Schedule B be limited to 11 meters;</p> <p>g) That notwithstanding section 11.7.1c) of the Town of Shediac Zoning Bylaw, Council accepts the accessory building as shown on the attached site plan in Schedule B with a maximum ground floor area of 599 square meters;</p>	<p>aménagement tant que certifié par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick;</p> <p>c) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues soit soumise à la Commission de services régionaux Sud-Est;</p> <p>d) 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;</p> <p>e) Que nonobstant le paragraphe 11.6.1 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte la hauteur des bâtiments 2 et 3 à 17 mètres comme démontré sur le plan de site ci-joint en Annexe B;</p> <p>f) Que la hauteur du bâtiment 1 comme démontré sur le plan de site ci-joint en Annexe B soit limitée à 11 mètres;</p> <p>g) Que nonobstant le paragraphe 11.7.1c) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte le bâtiment accessoire comme démontré sur le plan de site ci-joint en Annexe B avec une superficie maximum de 599 mètres carrés;</p>
--	--

<p>h) That the site be developed in general conformity with the attached site plan in Schedule B;</p> <p>i) 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.</p> <p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the high-density residential (R3) Zone shall apply mutatis mutandis.</p>	<p>h) Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site ci-joint en Annexe B;</p> <p>i) Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.</p> <p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>

Joshua Adams

From: joey@gssc-cesb.ca
Sent: August 20, 2020 9:59 AM
To: Joshua Adams
Cc: Gilles Belleau; 'Marc Cormier'; 'Danny Pellerin'; Harry McInroy; Phil Robichaud
Subject: RE: Rezonage Breaux Bridge

Joshua,

The GSSC held a general committee meeting last evening at its head office. One of the items on the agenda was the proposed development of 3 apartment buildings for a total of 267 units (as per your email below).

Here is an extract of the minutes of the meeting:

2. Sanitary sewer system capacity – sewer sheds lift station No. 2 and No. 3.

At this point, Sylvie Collette-Boudreau recused herself from the meeting due to a possible conflict of interest.

The general manager explained that the local planning commission has requested GSSC's comments on a potential future development of 3 apartment buildings with 89 units each in Shediac. This development would take place in the lift station no. 3 sewer shed. This is a lift station which is vulnerable to overflow during heavy rainfall/snow melt events.

The DELGNB has provided the following comments to the local planning commission: *"The Department of Environment and Local Government (DELG) has reviewed the proposed development of three 87-unit apartment buildings in Shediac on PIDs 70491501 and 01056076. These buildings would be connected to the Greater Shediac Sewerage Commission's (GSSC) collection system and would direct their sewage to lift stations #2 and #3, which are known to periodically overflow into Shediac Bay, especially during periods of heavy rain and/or snow melt. The Canada-Wide Strategy for the Management of Municipal Wastewater Effluent contains standards that include a requirement for no increase in overflow frequency related to new development. These standards have been incorporated into GSSC's Approval to Operate. It is DELG's position that the construction of the proposed development under current circumstances would very likely result in an increase in sewage overflow into Shediac Bay, which would lead to the GSSC being out of compliance with their Approval to Operate. It should be clarified how this issue would be addressed before the proposed development is allowed to proceed."*

Based on the above, **the members agreed that until the inflow and infiltration issues in this area are appropriately addressed, allowing for increased capacity, the GSSC is not in a position to grant its approval of these proposed developments.** The GSSC recognizes the importance of development in the Shediac area and is working very closely with the Town of Shediac to obtain funding to allow for the refurbishment of the sanitary sewer collection system. In addition, the GSSC has mandated Crandall Engineering to further study the capacity of lift station no. 3 to determine if increased pumping capacity is an option. It is recognized however that increasing capacity for the purpose of pumping increased volumes of storm water into a sanitary sewer is not the preferred option. Therefore, the GSSC will also continue discussions with the Town of Shediac to investigate avenues which would allow for the redirection of ground water inflow (sump pumps, etc.) from our collection system into the Town's storm water system.

Sylvie Collette-Boudreau re-entered the meeting.

Please do not hesitate to contact me should you have any questions or comments.

Regards,

Joey Frenette, B.Sc., PTech

General Manager/Directeur général

The Greater Shediac Sewerage Commission/La Commission des Égouts Shediac et Banlieues

25, ch. Cap-Brulé Rd.

Boudreau-Ouest, NB E4P 6H8

Office: (506) 532-7025

Cell/ Portable: (506) 533-0039

Facsimile/ télécopieur: (506) 533-7041

joey@gssc-cesb.ca

<http://www.gssc-cesb.ca/>

Do you really have to print this message? Let's think of the environment!!

Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!!

From: Joshua Adams <Joshua.Adams@nbse.ca>

Sent: August 19, 2020 10:27 AM

To: joey@gssc-cesb.ca

Subject: Rezonage Breaux Bridge

Bonjour Joey,

Juste pour ton information on vient juste de recevoir une mise à jour du plan de site pour les appartements prévus sur la rue Breaux Bridge. Le demandeur cherche le rezonage maintenant pour un total de 267 unités sur site (89 unités par bâtiment).

J'attends les commentaires du comité exécutif sur le sujet.

Bonne journée!

Joshua Adams, MCIP, RPP

Planner / Urbaniste

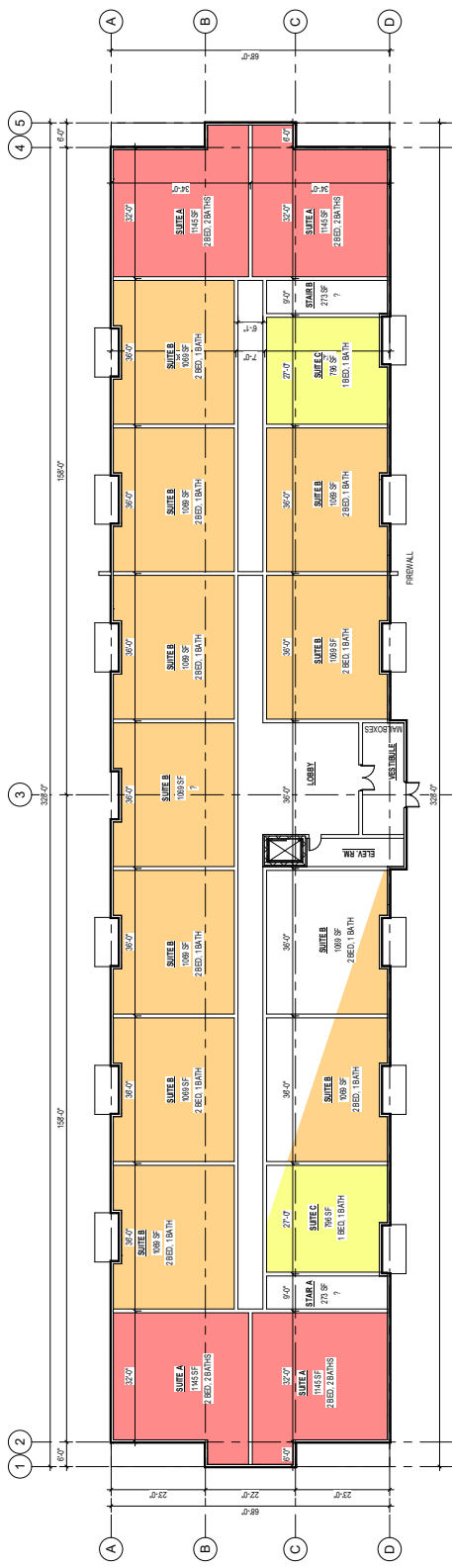
Southeast Regional Service Commission

Commission de services régionaux sud-est

1234 rue Main Street, Unit(é) 200

Moncton, NB, E1C 1H7

506-382-5794



1F
1/16" = 1'-0"

SUITE BREAKDOWN PER FLOOR

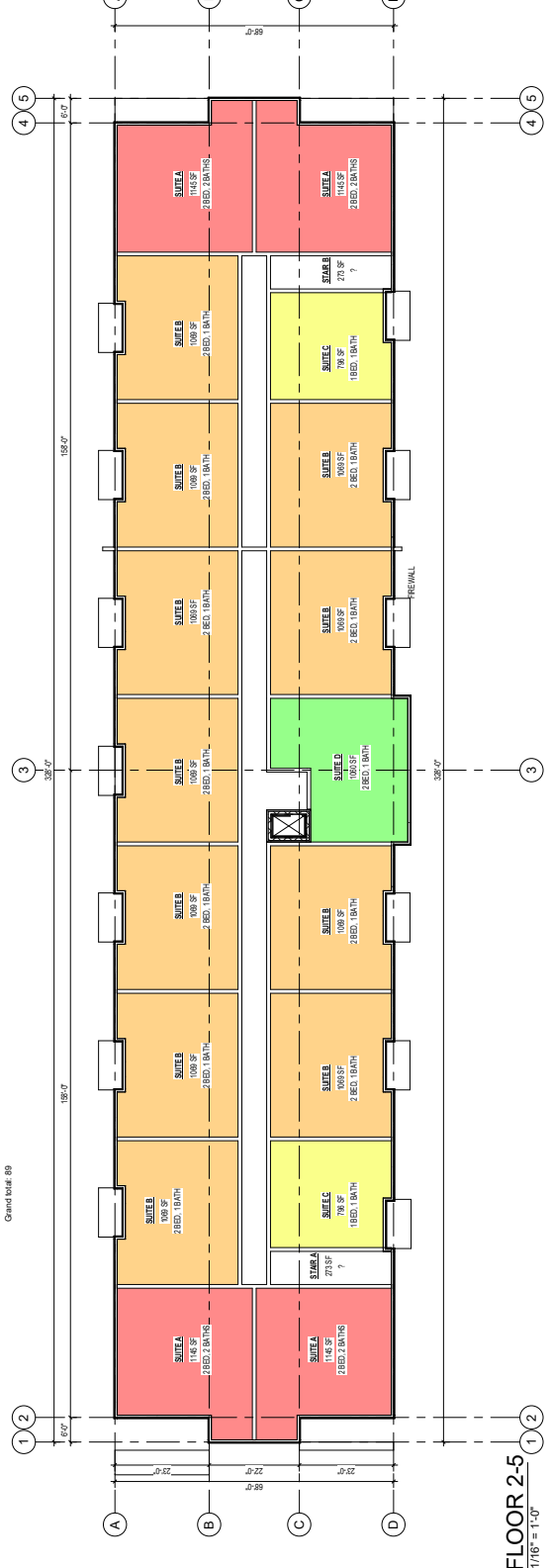
Name	Comments	Area	Level	Count
SUITE A	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	1F	4
SUITE B	2 BED, 1 BATH	1070 SF	1F	11
SUITE C	1 BED, 1 BATH	800 SF	1F	2
SUITE D	2 BED, 1 BATH	1000 SF	1F	1
SUITE E	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	2F	4
SUITE B	2 BED, 1 BATH	1070 SF	2F	11
SUITE C	1 BED, 1 BATH	800 SF	2F	2
SUITE D	2 BED, 1 BATH	1000 SF	2F	1
SUITE A	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	3F	4
SUITE B	2 BED, 1 BATH	1070 SF	3F	11
SUITE C	1 BED, 1 BATH	800 SF	3F	2
SUITE D	2 BED, 1 BATH	1000 SF	3F	1
SUITE A	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	4F	4
SUITE B	2 BED, 1 BATH	1070 SF	4F	11
SUITE C	1 BED, 1 BATH	800 SF	4F	2
SUITE D	2 BED, 1 BATH	1000 SF	4F	1
SUITE A	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	5F	4
SUITE B	2 BED, 1 BATH	1070 SF	5F	11
SUITE C	1 BED, 1 BATH	800 SF	5F	2
SUITE D	2 BED, 1 BATH	1000 SF	5F	1

SUITE BREAKDOWN

Name	Comments	Area	Count
SUITE A	2 BED, 2 BATHS	1150 SF	25
SUITE B	1 BED, 1 BATH	800 SF	10
SUITE C	2 BED, 1 BATH	1000 SF	4

NOTES
THIS DRAWING MAY NOT BE USED IN WHOLE OR IN PART FOR ANY PROJECT OTHER THAN THAT DESIGNATED HEREIN.
ANY CHANGES TO THIS DESIGN, PRIOR TO OR DURING CONSTRUCTION, MUST BE APPROVED BY THE ARCHITECT & ARCHITECTURAL DESIGNER.
ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND THE NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA, AND ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.

Rev#	Description	Date



FLOOR 2-5
1/16" = 1'-0"

88 Unit Apt
Brossard-Ridggs, Steeles, NB

Date:	Aug 18, 2020
Created By:	
Drawn By:	
Scale:	AS NOTED
Revision:	00
Sheet:	A1.1
Project:	88 Unit Apt