

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

Monday, January 25, 2021 / Le lundi 25 janvier, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from R1 to R2

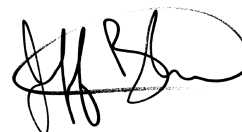
File Number/ Numéro du fichier : 20-2409

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Jean Cormier

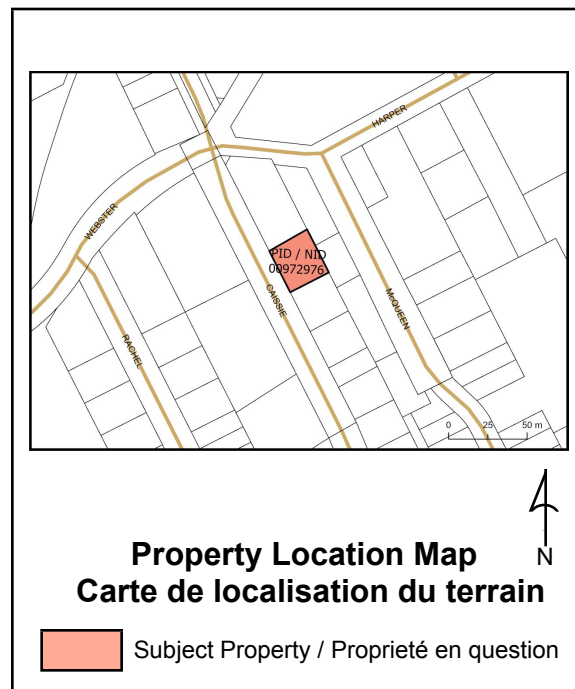
Landowner / Propriétaire :

Bernice Gallant

Proposal / Demande :

To rezone from R1 to R2 to accommodate a duplex /
*Rezoner de R1 à R2 pour accommoder une habitation
bifamiliale*

□



Site Information / Information du site

PID / NID: 00972976

Lot Size / Grandeur du lot: 836 square meters

Location / Endroit :

82/84 Caissie Ave, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1 / single unit dwelling, R2 & R3 / multiple unit dwelling

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer

Access-Egress / Accès-Sortie :

Caissie Street

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / *Plan municipal de Shediac*

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

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

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

7.10.1 Development concept: / Concept d'aménagement :

The Contemporary West borough is defined by its new residential sub-divisions that follow the same framework as the older residential sectors just south, towards Highway 15. The tendency seems to lean towards low-density residential developments with single-family dwellings. Furthermore, it is important to note that about a third of the borough's surface area consists of vacant land. These vacant lands represent a great opportunity to develop intelligent growth methods that could be integrated into the neighbouring borough, which is the Bellevue borough. / *L'arrondissement Contemporain Ouest se caractérise par ses nouveaux lotissements résidentiels qui poursuivent la trame des anciens secteurs résidentiels en direction sud vers l'autoroute 15. La tendance semble préconiser un développement résidentiel de type unifamilial à faible densité. De plus, on note une présence importante, environ un tiers de la superficie de l'arrondissement, de terrains vacants. Ces terrains représentent une opportunité pour développer des méthodes de croissance intelligente qui pourrait s'intégrer avec l'arrondissement voisin, soit la Réserve foncière.*

Strong residential expansion is foreseen for this borough in the coming years. It is therefore essential to thoroughly understand the strengths and weaknesses of this borough. The town must take advantage of the existing urban framework to maintain a connectivity with other boroughs, thus easing displacements and promote local meeting places (parks, green spaces, etc.). To accomplish this, it is essential to bring more recreational developments to the forefront in order to improve the quality of life for residents. /

L'arrondissement prévoit avoir une croissance résidentielle importante au cours des prochaines années. Il est donc primordial de bien cerner les forces et les faiblesses potentielles de celui-ci. La ville doit donc tirer avantage de la trame urbaine existante afin de maintenir la connectivité de l'arrondissement avec les autres arrondissements ainsi facilitant les déplacements tout en favorisant les lieux de rencontres (parcs, espaces verts, etc.). Pour se faire, un apport plus important des aménagements récréatifs est essentiel afin d'augmenter la qualité de vie des résidents.

7.10.2 Proposals related to the Contemporary West borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Contemporain Ouest:

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*
2. It is proposed to promote the expansion of the municipal water supply and the sanitary sewer system order to stimulate the borough's economic growth. / *Il est proposé de favoriser l'expansion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées afin de stimuler l'expansion économique de l'arrondissement.*
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.*
6. It is proposed to work with developers to set aesthetic and architectural criteria for residential developments. / *Il est proposé de travailler en collaboration avec les développeurs afin d'établir certains critères architecturaux et esthétiques à l'égard des aménagements résidentiels.*
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.*
9. It is proposed that each neighbouring unit is guaranteed access to commercial sectors with relatively short travel times. / *Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux par des déplacements relativement courts.*
13. It is proposed that all new constructions and/or new sub-divisions have access to the municipal water supply and the sanitary sewer system. / *Il est proposé que toutes les nouvelles constructions et/ou tous les nouveaux lotissements nécessitent des services d'eau et d'égouts municipaux.*

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

Town of Shediac Zoning Bylaw / Arrêté de zonage de la Ville de Shediac

Medium Density Residential Zone R2 / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

10.1 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 single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités)*

10.7.1 Subject to Section 10.7.2, the total footprint for all structures and buildings located on a lot shall not exceed: / *Sous réserve de l'article 10.7.2, l'empreinte totale au sol de toutes les constructions et de tous bâtiments situés sur un lot ne peut occuper:*

a) 50% of the lot if it is an interior lot; / *plus de 50% du lot, s'agissant d'un lot intérieur;*

c) 35% of the lot if it is within a wellfield. / *plus de 35% du lot, s'agissant d'un lot situé à l'intérieur d'un*

champ de captage.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Department of Environment and the Greater Shediac Sewerage Commission. / *Le personnel a consulté à l'interne ainsi qu'avec le ministère de l'Environnement et la Commission des égouts Shediac et Banlieues.*

Source and Surface Water Management Branch / Gestion des eaux de source et de surface

I reviewed the location of this parcel, and the files you attached. I have no concerns from a wellfield perspective with the construction of this 2 unit dwelling on this PID. / *J'ai examiné l'emplacement de ce colis et les fichiers que vous avez joints. Je n'ai aucune inquiétude du point de vue du champ de forage avec la construction de ce logement de 2 unités sur ce PID.*

It is interesting to know that you limit the lot coverage. Certainly the more vegetation the better in terms of storm water retention and ground water recharge, but at the moment, our Department does not restrict lot coverage in developed areas. We certainly recommend maintaining vegetation as a best management practice. I am glad to hear your organization is doing this, as I am sure there are many other advantages beyond storm water retention. / *Il est intéressant de savoir que vous limitez la couverture du lot. Certes, plus il y a de végétation, mieux c'est en termes de rétention des eaux pluviales et de recharge des eaux souterraines, mais pour le moment, notre département ne restreint pas la couverture des lots dans les zones développées. Nous recommandons certainement le maintien de la végétation comme meilleure pratique de gestion. Je suis heureux d'entendre que votre organisation fait cela, car je suis sûr qu'il y a de nombreux autres avantages au-delà de la rétention des eaux pluviales*

Discussion

A rezoning application was submitted for the vacant property on Caissie Street bearing PID 00972976. The applicant is requesting permission for a two-unit dwelling, but the property is currently zoned R1 which only permits single unit dwellings. The site is serviced with municipal water and sewer. / *Une demande de rezonage a été soumise pour la propriété vacante de la rue Caissie portant le NID 00972976. Le demandeur demande la permission pour une habitation bifamiliale, mais la propriété est actuellement zonée R1, ce qui ne permet que les habitations unifamiliales. Le site est desservi par l'eau et les égouts municipaux.*

Based on the policies and proposals established in the Shediac Municipal Plan, this property is a good candidate for higher density because it is located within walking distance to the downtown and is also surrounded by higher density zones, with an existing apartment complex zoned R3 across the street and R2 zoning along McQueen Street at the rear of the property. The scale of the proposal is reasonable and will be well integrated with its surroundings. / *Selon les principes et les propositions établies dans le plan municipal de Shediac, cette propriété est un bon candidat pour une densité plus élevée car elle est située à distance de marche du centre-ville et est également entourée de zones à plus forte densité, avec un*

complexe d'appartements existant zoné R3 en face et des zones R2 le long de la rue McQueen à l'arrière de la propriété. L'ampleur de la demande est raisonnable et sera bien intégrée à son environnement

The Department of Environment was consulted on the application because the property is located in a preliminary wellfield zone. In these areas, smaller lot coverage provisions are established in the Zoning By-law to allow for increased surface drainage and water runoff. Lot coverage refers to the total footprint of buildings and structures on a lot and is expressed as a percentage. While the typical maximum lot coverage in the R2 Zone is 50% (i.e. the building footprint cannot exceed more than 50% of the lot area), the property in question has a maximum lot coverage of just 35%. A review of the site plan determined that the current proposal slightly exceeds the maximum 35% lot coverage provision. Staff consulted with the local Wellfield Protection Officer on the proposal and it was determined that increasing the lot coverage on this property from 35% to a 40% maximum would not negatively impact the preliminary wellfield. The higher lot coverage will allow for some flexibility in the design and will also allow for additional structures (i.e. decks, sheds) in the future should the need arise. All other applicable setbacks and provisions in the R2 Zone will be respected. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté sur la demande car la propriété est située dans une zone de champ de puits préliminaire. Dans ces zones, des dispositions relatives à la couverture de lots plus petits sont établies dans le règlement de zonage pour permettre un drainage de surface et un ruissellement accru. La couverture du lot fait référence à l'empreinte totale des bâtiments et des structures sur un terrain et est exprimée en pourcentage. Alors que la couverture de lot maximale typique dans la zone R2 est de 50% (c'est-à-dire que l'empreinte du bâtiment ne peut pas dépasser plus de 50% de la superficie du terrain), la propriété en question a une couverture de terrain maximale de seulement 35%. Un examen du plan du site a permis de déterminer que la proposition actuelle dépasse légèrement la disposition de couverture de lot maximale de 35%. Le personnel a consulté l'agent de protection du champ de puits local sur la proposition et il a été déterminé que l'augmentation de la couverture du lot sur cette propriété de 35% à un maximum de 40% n'aurait pas d'impact négatif sur le champ de puits préliminaire. La couverture de lot plus élevée permettra une certaine flexibilité dans la conception et permettra également des structures supplémentaires (c.-à-d. Terrasses, hangars) à l'avenir si le besoin s'en fait sentir. Tous les autres reculs et dispositions applicables dans la zone R2 seront respectés.*

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 2017: / *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 2017 :*

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 respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Shediac Town Council to approve the rezoning request submitted by Jean Cormier, on behalf of Léonce and Bernice Gallant, to rezone the property located on Caissie Street in the Town of Shediac and bearing PID 00972976 from the R1: Low Density Residential Zone to the R2: Medium Density Residential Zone to allow a two-unit dwelling, and further described in Draft Bylaw Z-14-44-35Z, subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision et de la planification de Shediac recommande au conseil municipal de Shediac d'approuver la demande de rezonage soumise par Jean Cormier, au nom de Léonce et Bernice Gallant, de rezoner la propriété située sur la rue Caissie dans la ville de Shediac et portant le NID 00972976 de la zone R1: résidentielle à faible densité à la zone R2: résidentielle à densité moyenne pour permettre une habitation bifamiliale, et décrit plus en détail dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-35Z, sous réserve de la condition suivante:*

a) That notwithstanding section 10.7.1 c) of the Town of Shediac Zoning By-law, a lot coverage of 40% is permitted. / *Que nonobstant le paragraphe 10.7.1 c) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, un coefficient d'occupation des lots de 40% est permis.*

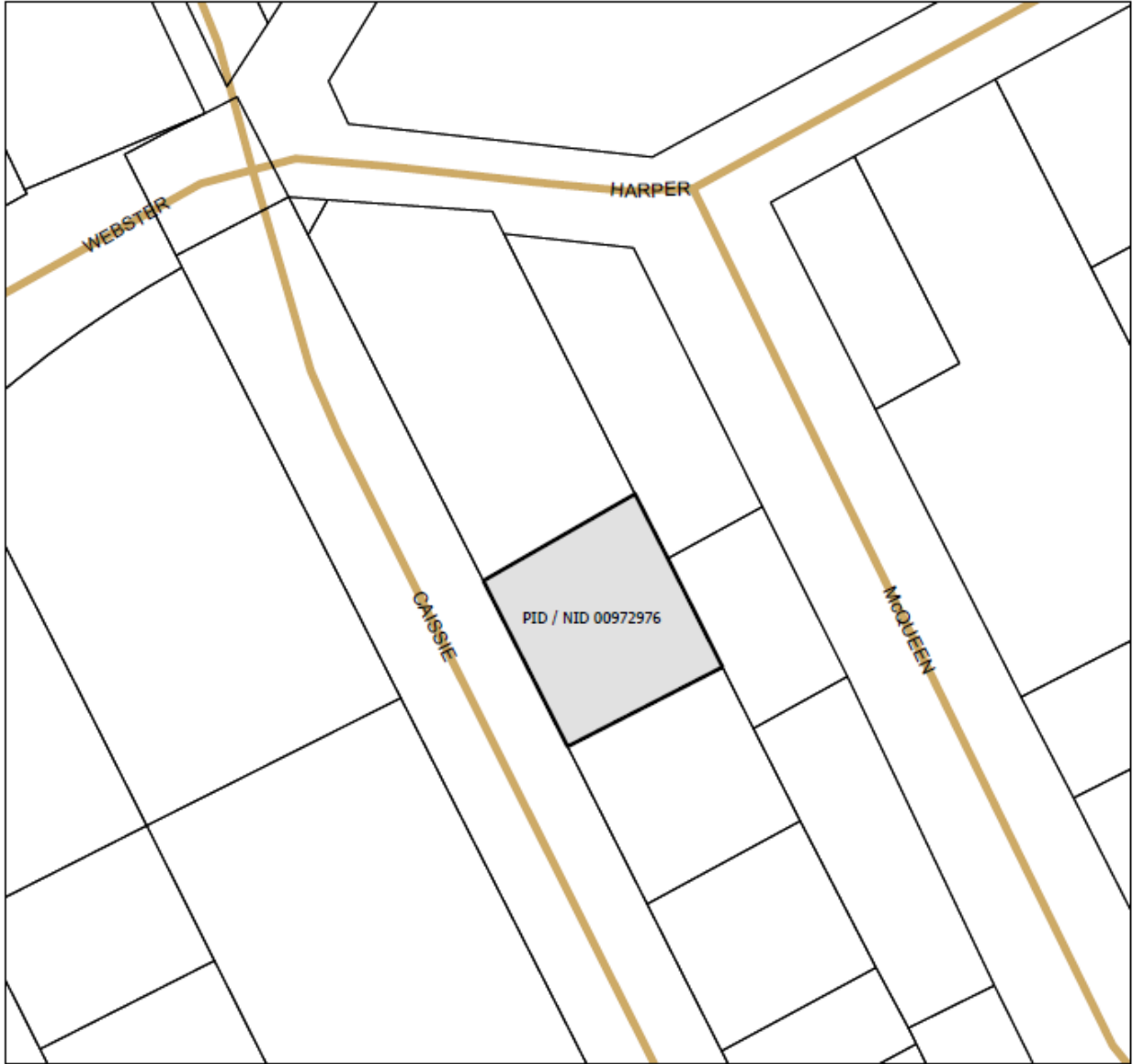
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

<p style="text-align: center;">BY-LAW NO. Z-14-44-35Z</p> <p style="text-align: center;">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 Community Planning Act, 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-35. <p>FIRST READING (by title) this th day of , 2021.</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety) this th day of , 2021.</p> <p>THIRD READING (by title) and ENACTMENT this th day of , 2021.</p>	<p style="text-align: center;">ARRÊTÉ NO. Z-14-44-35Z</p> <p style="text-align: center;">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-35. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le jour de 2021.</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le jour de 2021</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre) le jour de 2021</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>


Schedule A-35 / Annexe A-35

Caissie Ave Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 12/1/2020



Legend

-  Rezone to R2 to permit a Duplex
- Rezoner à R2 afin de permettre une habitation bifamiliale



0 25 50 m

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

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Jean Cormier to rezone the property located on Caissie Street, bearing identification number 00972976 in the Town of Shediac from the Low Density Residential (R1) Zone to the Medium Density Residential (R2) Zone to permit a two-unit dwelling (duplex);

BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-35Z:

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 notwithstanding section 10.7.1 c) of the Town of Shediac Zoning By-law, a lot coverage of 40% is permitted.
2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the Medium Density Residential Zone (R2) shall apply mutatis mutandis.

Roger Caissie, Mayor / Maire

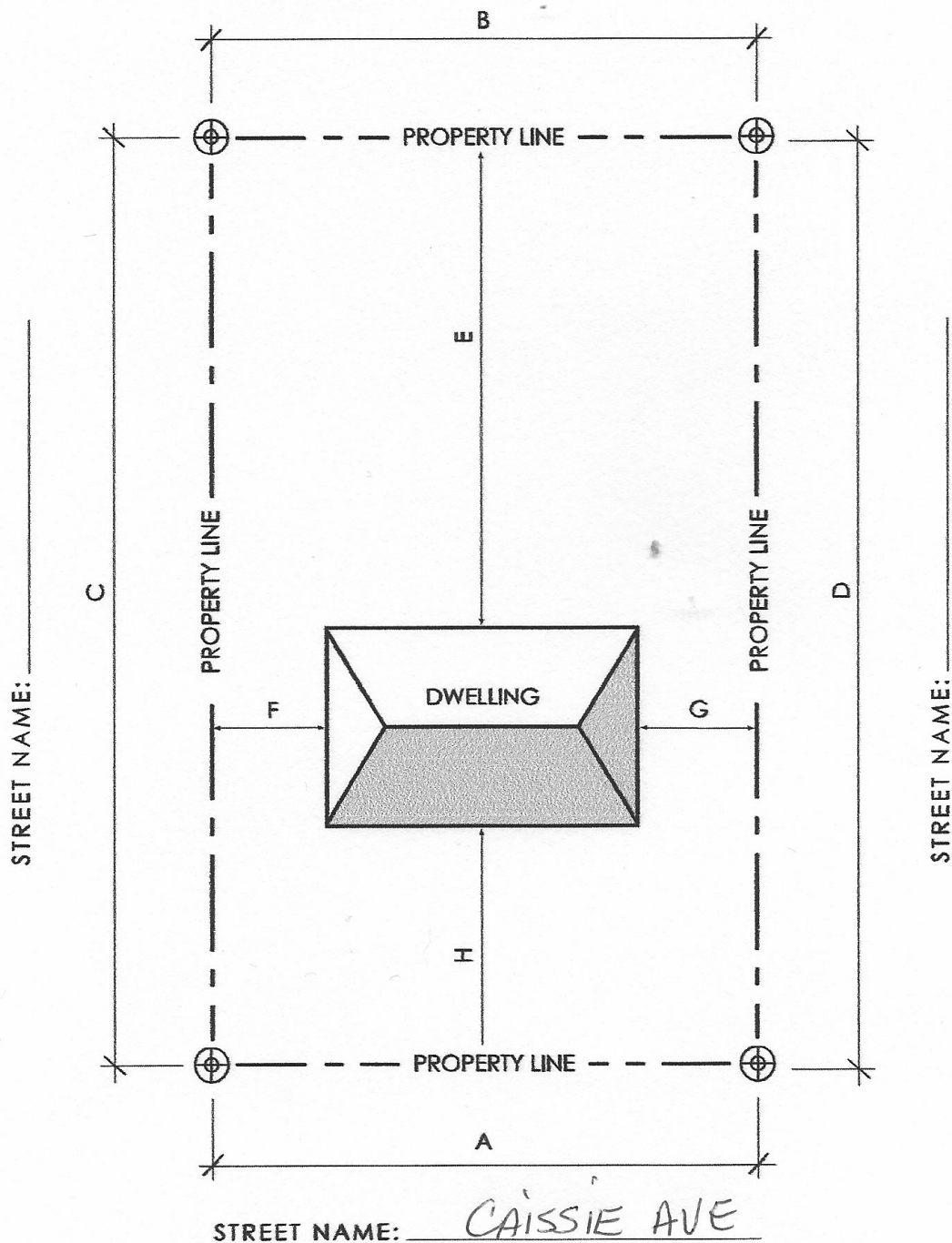
RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE
L'ARTICLE 59 DE LA *LOI SUR
L'URBANISME*

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Jean Cormier pour la propriété située sur la rue Caissie et portant le numéro d'identification 00972976 dans la Ville de Shediac, pour rezoner de la zone résidentielle à faible densité (R1) à la zone résidentielle à moyenne densité (R2) afin de permettre une habitation bifamiliale (duplex);

IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-35Z :

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) Que nonobstant le paragraphe 10.7.1 c) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, un coefficient d'occupation du lot de 40% est permis.
2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à moyenne densité (R2) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.

Gilles Belleau, Clerk / Greffier



ITEMS TO SHOW ON THE SITE PLAN:

- PROPOSED STRUCTURE(S) WITH DIMENSIONS.
- DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE PROPERTY BOUNDARY MUST BE SHOWN ON THE SITE PLAN.
- ANY OTHER STREETS LINING THE PROPERTY SHALL BE SHOWN.
- IF THERE IS A WATERCOURSE ON THE PROPERTY, THE DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE WATERCOURSE MUST BE INDICATED.
- LOCATION OF STRUCTURE SHALL NOT BE LOCATED ON ANY DRAINAGE SWALE(S) OR EASEMENTS.

REQUIRED DIMENSIONS:

FRONT PROPERTY WIDTH A 95 FT + RIGHT PROPERTY DEPTH D 90 FT + SIDE/FLANKAGE YARD G 10 FT +
 REAR PROPERTY WIDTH B 95 FT + REAR YARD E 30 FT + FRONT YARD H 20 FT
 LEFT PROPERTY DEPTH C 90 FT + SIDE/FLANKAGE YARD F 5 FT ⊕ = SURVEY MARKER

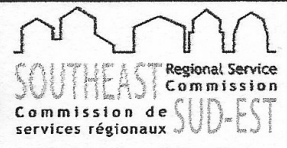
TITLE: **TYPICAL SITE PLAN**

NOT TO SCALE

ADDRESS: 82-84 CAISSIE AVE

Master File Number

APPLICANT'S NAME: JEAN CORMIER



PID # 00972976
PAN # 02325008
95 FT +

PROPERTY LINE

90 FT +

10 FT
SET
BACK

PROPERTY LINE

95 FT +

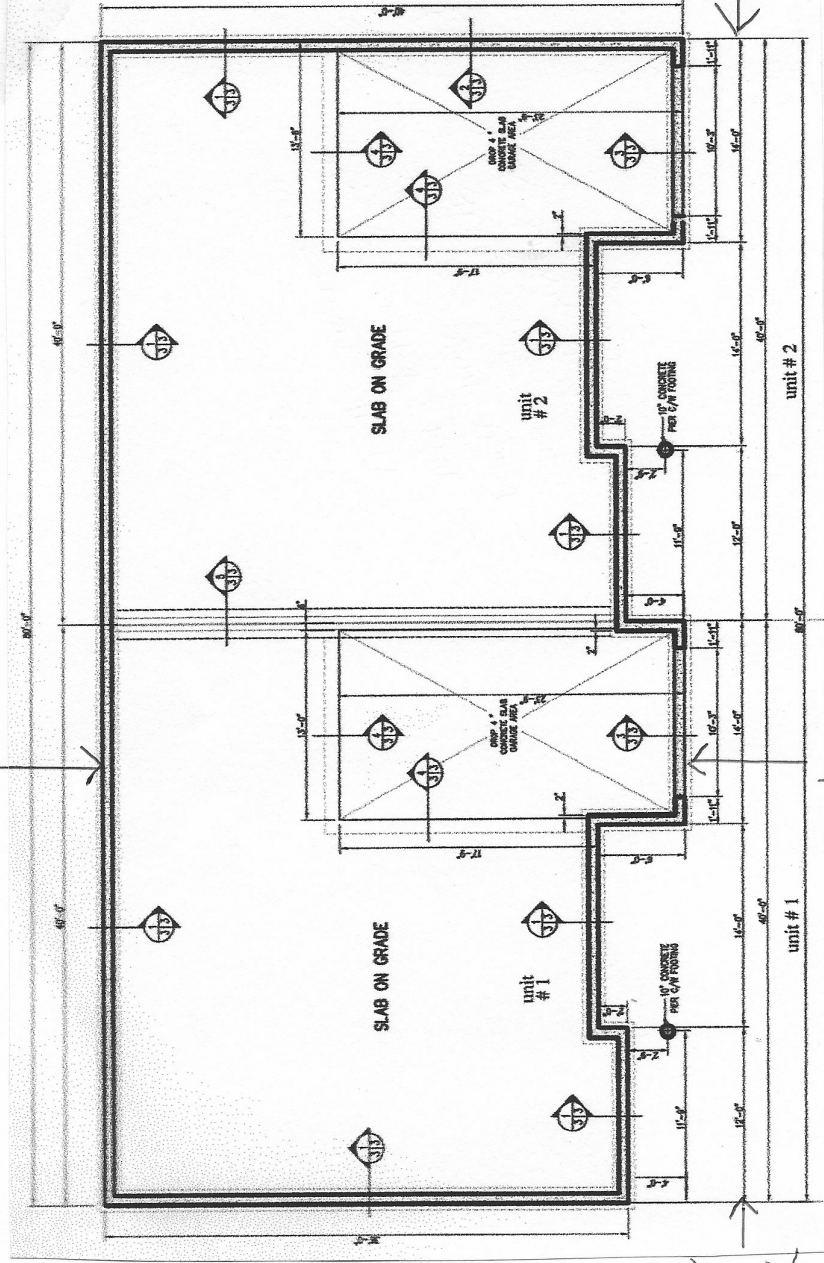
CAISSIE AVE

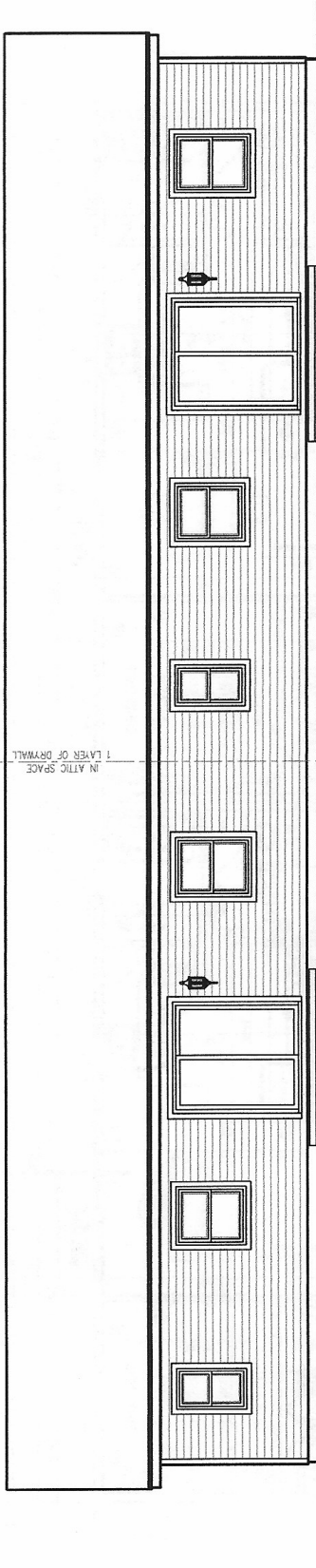
30 FT +
SET
BACK

30 FT
SET
BACK

5 FT
SET
BACK

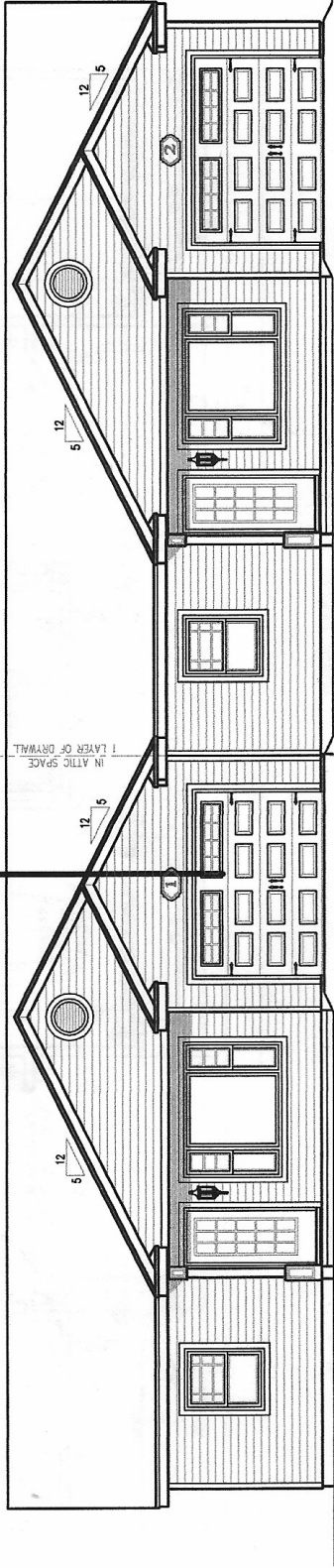
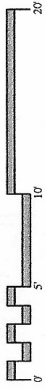
90 FT +
PROPERTY LINE





Rear Elevation

SCALE : 3/16"=1'-0"



Front Elevation

SCALE : 3/16"=1'-0"

