

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 27, 2021 / Le lundi 27 septembre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

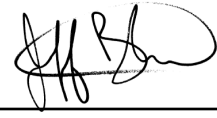
File number / Numéro du fichier 21-1998

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Tony Gallant Patton Construction

Landowner / Propriétaire :

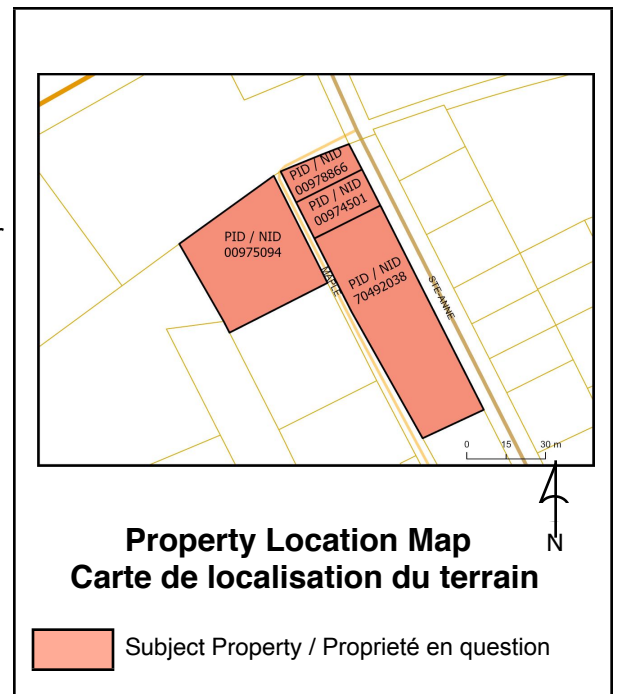
514705 N.B. LTD.

Proposal / Demande :

Dérogation pour augmenter la marge de retrait maximum pour une habitation multifamiliale de 90 unités. / *Variance to increase maximum setback for a multi-unit dwelling with 90 units.*

Marge de retrait maximum requise : *Maximum required setback: 3 mètres / meters*

Marge de retrait maximum proposées : *Maximum required setback: 5 mètres / meters*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70492038, 00974501, 00978866 & 00975094

Lot Size / Grandeur du lot: 2370m², 427m², 359m² & 1819m²

Location / Endroit :

rue Ste Anne , Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant property

Zoning / Zonage :

CC - Commerce centrale / CC - Central Commercial

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages des environs: habitations unifamiliales, bâtiments du gouvernement fédéral, clinique dentaire, école primaire, restaurant, bureau, église et centre multi fonctionnel / *Surrounding uses: single-family dwellings, federal government buildings, dental clinic, elementary school, restaurant, office, church and multi-functional center*

Zonages des environs: / *Surrounding zoning:* Commerce central (CC) / *Central Commercial (CC),*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout et eau public / *Public water and sewer*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue St Anne Street

Policies / Politiques

Plan municipal de Shediac / *Shediac Municipal Plan*

Cette propriété est situé dans le secteur commercial et dans l'Arrondissement Institutionnel dans le Plan municipal de Shediac. / *This property is located in the commercial section and in the Institutional Borough in the Shediac Municipal Plan.*

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

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

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

3.2.4 Les secteurs et usages commerciaux / *3.2.4 Commercial sectors and uses*

Principes / *Policies*

3. Le Conseil a pour principe de reconnaître le centre-ville comme étant le principal nœud commercial de la municipalité. / *3. Council's policy is to recognize the downtown area as the heart of commercial activity within the municipality.*

4. Le Conseil a pour principe de renforcer l'image du centre-ville comme le secteur vibrant de la communauté en favorisant la densification résidentielle, en encourageant l'implantation des services municipaux et institutionnels en plus d'y favoriser les usages culturels, artistiques et récréatifs au sein de celui-ci. / *4. Council's policy is to reinforce the downtown's image as a vibrant community sector that promotes residential densification by encouraging the establishment of institutional and municipal services, as well as by promoting cultural, artistic, and recreational uses*

5. Le Conseil a pour principe d'implémenter les lignes directrices en matière de design urbain au centre-ville et dans les autres arrondissements commerciaux de manière à rehausser leurs caractères, attirer d'autres entreprises et maintenir une viabilité économique. / *5. Council's policy is to implement urban design guidelines in the downtown core and in other commercial boroughs so as to highlight its features, attract new businesses and sustain its economic viability.*

3.2.11 Le design urbain / *3.2.11 Urban design*

Objectif / *Goal*

Le design urbain possède un champ d'application complexe. En effet, le design urbain a pour objectif d'établir des relations de compatibilité entre les humains, leurs tâches quotidiennes et leur environnement naturel et construit. De façon générale, l'objectif des interventions sera d'y introduire une approche planificatrice plus harmonieuse, axée sur la production d'un environnement bâti à une échelle plus humaine permettant une plus grande jouissance des espaces par l'ensemble des utilisateurs. Ainsi, l'objectif du plan est d'assurer que les nouveaux développements améliorent le design urbain, l'apparence physique des bâtiments, les espaces publics ainsi que les relations à l'échelle de la rue de manière à rehausser l'apparence de la ville dans son ensemble. / *Urban design has a very complex scope. In fact, the purpose of urban design is to build compatible relationships between human beings, their daily activities, and the natural and developed environment. Generally speaking, the goal of these actions will be to introduce a more harmonious planning approach focused on producing an environment built on a more human scale that will allow all users to better enjoy the spaces.² This way, the plan's goal is to guarantee that new development will improve urban design, buildings' physical appearances, public spaces, as well as the relationships at street level in order to improve the town's appearance as a whole*

Principes / *Policies*

1. Le Conseil a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions générales en matière de design tel qu'indiqué dans l'arrêté de zonage. / *1. Council's policy is to encourage all new residential, commercial, and institutional development to follow the general provisions in terms of design, as shown in the zoning by-law.*
2. Le Conseil a pour principe de s'assurer que tout nouveau développement au centre-ville se conforme aux lignes directrices qui font partie de la zone CC de l'arrêté de zonage. / *2. Council's policy is to assure that all new development in the downtown core are in accordance with the CC zone guidelines that are part of the zoning by-law.*
3. Le Conseil a pour principe de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements et dont leur design favorise à rehausser l'image de ces arrondissements / *3. Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design.*
4. Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes. / *4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives.*
5. Le Conseil a pour principe de s'assurer que les dispositions relatives aux arrêtés de zonage et de lotissement mettent l'accent sur un design urbain de première qualité. / *5. Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design.*
6. Le Conseil a pour principe d'améliorer l'apparence, la fonction et la sécurité de l'artère principale par l'entremise de bons design au niveau des trottoirs, de l'éclairage, de l'affichage, de plantation d'arbres et de mobilier urbain. / *6. Council's policy is to improve the main artery's appearance, function and safety through good designs of sidewalks, signage, tree planting, and urban fittings.*

7.2 Arrondissement Institutionnel / *7.2 Institutional Borough*

7.2.1 Concept d'aménagement : / *7.2.1 Development concept:*

L'arrondissement Institutionnel est voué au service collectif de la population de la ville. Ce secteur est géographiquement au centre de la ville. Les anciennes rues telles que Pleasant et Gallagher se rendent à la baie tandis que la nouvelle rue Breaux Bridge encadre ce secteur. À l'intérieur on y retrouve en outre l'église, les foyers de soins pour personnes âgées, les écoles et les terrains de jeux qui se situent à ses côtés etc. Cet arrondissement est également l'endroit privilégié pour les soins de santé étant déjà doté de plusieurs cliniques médicales ainsi que d'autres services connexes. Autre que les services communs, cet arrondissement bénéficie de bâtiment historique telle la maison historique Pascal-Poirieret d'autres bâtiments anciens surtout sur l'emprise nord de la rue Main. / *The Institutional borough is devoted to community service for the town's population. This sector is geographically situated at the centre of town. Older streets such as Pleasant and Gallagher extend all the way to the bay, whereas the new Breaux Bridge Street frames this sector. Within this sector we find churches, a home for senior citizens, schools with playgrounds, etc. This borough is also a privileged area for health care facilities, such as clinics and other related services. Other than community services, this borough also contains historical buildings, such as the Pascal Poirier historical house and other such old buildings, especially on the northern side of Main Street.*

L'arrondissement Institutionnel présente des attributs très intéressants qui doivent être pris en considération dans le concept d'aménagement de l'arrondissement. La localisation centrale de cet arrondissement à l'échelle de la ville représente un avantage indéniable. Situé à proximité du centre-ville, cet arrondissement a la particularité d'avoir une mixité du point de vue résidentiel, commercial et institutionnel. Celui-ci possède de plus une densité d'occupation du sol moyenne. En effet, c'est dans cet arrondissement que l'on retrouve la plus grande concentration d'habitation multifamiliale. Parmi les autres bâtiments et édifices majeurs qu'on y retrouve, on note la présence de deux écoles soit l'école primaire Mgr-François-Bourgeois (maternelle à la 8e année) et l'école secondaire Louis-J.-Robichaud (9e à la 12e année). Le Centre Médical Régional de Shediac, l'édifice des Travaux publics et Services gouvernementaux Canada Centre des pensions de la fonction publique de même que des foyers pour personnes âgées, une église et l'aréna. / *The Institutional borough showcases very interesting characteristics that must be taken into account in the borough's development concept. The central location of this borough within the municipality gives it an undeniable advantage. Located close to the downtown core, this borough has the distinctive feature of being home to a mix of residential, commercial, and institutional uses. Furthermore, it has a medium density lot surface area. Indeed, it is*

within this borough that one would find the largest concentration of multi-unit dwellings. Among other major buildings, there are also two schools, such as Mgr-François-Bourgeois Elementary School (kindergarten to Grade 8) and Louis J Robichaud High School (Grades 9 to 12). The Shediac Regional Medical Centre, the Public Works and Service Canada building, the Public Service Pension Centre, as well as seniors' homes, a church, and the arena.

Il faut tirer avantage de cette localisation centrale et cette mixité des usages au sein de l'arrondissement Institutionnel. Cette densification et cette mixité des usages doivent donc être encouragées de manière à minimiser les coûts relatifs aux nouvelles infrastructures. De plus, cette densification et mixité permet de réduire les temps de déplacements, d'augmenter les possibilités de déplacements pour les personnes à mobilité réduite et de diminuer la nécessité d'utiliser l'automobile. / *We must take advantage of the central location and mix of uses within the Institutional borough. This concentration of people and mix of uses must be encouraged in order to minimize costs for new infrastructures. Furthermore, this concentration of people and mixed uses reduces travel time, increases accessibility for people with reduced mobility, and minimizes vehicle use.*

Dans un autre ordre d'idée, l'arrondissement Institutionnel offre très peu de parcs et d'espaces verts publics. Il serait sage que la municipalité investisse davantage dans ces installations, car les parcs et les espaces verts sont d'excellents lieux de rencontres et d'échanges humains et servent à dynamiser la communauté. L'augmentation de la densité contribue à la diminution des aires de verdure sur les propriétés résidentielles. Il est donc important de compenser cette perte par l'ajout de parcs et d'espaces verts pour les activités actives et passives des résidents de l'arrondissement et des gens qui y travaillent. De plus, une attention particulière devra être prise pour répondre au besoin de la population âgée qui réside dans cet arrondissement. / *In another connection, the Institutional borough offers very few public parks and open spaces. It would be wise for the municipality to further investment into these facilities, as parks and green areas are excellent gathering places that promote human exchanges, as well as make the community more dynamic. The added concentration of people contributes to a decrease in green spaces in residential areas. It is therefore important to make up for this loss by adding parks and green spaces for outdoor activities for residents who live in this borough, as well as for the people who work in it. Furthermore, particular attention should be given to the needs of elderly people who live in this borough.*

7.2.2 Propositions relatives à l'arrondissement Institutionnel: / 7.2.2 Proposals related to the Institutional borough:

1. Il est proposé de favoriser une densité plus accrue par le biais d'une mixité d'usage, des coefficients d'utilisation du sol plus élevés ainsi que des hauteurs permises pour les bâtiments principaux plus élevés que dans les autres arrondissements. / *1. It is proposed to promote a higher concentration through a mix of uses, lot coverage, as well as main buildings' permitted heights in comparison to other boroughs*
2. Il est proposé d'adapter la réglementation municipale afin d'allouer l'aménagement de bâtiments et de structures qui répondent spécifiquement aux besoins des individus à besoins spéciaux (ex. rampe d'accès dans les cours, localisation du stationnement pour personnes à mobilité réduite, etc.). / *2. It is proposed to adapt municipal regulations in order to allocate building and structure developments that will meet the specific requirements of people with special needs (i.e. access ramps in yards, parking spaces for people with reduced mobility, etc.).*
3. Il est proposé de tenir compte des besoins actuels et futurs de la population en matière de logement à l'intérieur de cet arrondissement en encourageant la mixité de la typologie de logement. / *3. It is proposed to factor in current and future needs of the population in terms of housing within this borough by encouraging mixed uses in the housing topology.*
4. Il est proposé d'encourager l'implantation de logements abordables et de logements pour les personnes à mobilité réduite en bordure des rues où l'on retrouve une mixité des usages. / *4. It is proposed to encourage the establishment of affordable housing and housing for people with reduced mobility next to roads where there are mixed uses.*
5. Il est proposé d'inviter les promoteurs à exploiter les concepts liés à la philosophie du design pour la conservation dans leur développement. / *5. It is proposed to invite developers to take advantage of concepts related to the conservation design philosophy in their development.*
6. Il est proposé de favoriser le maintien et l'amélioration des réseaux piétonniers de sorte à favoriser les liens entre les différents commerces, installations institutionnelles et les différents arrondissements. / *6. It is proposed to upkeep and improve pedestrian networks in order to promote connections between*

different businesses, institutional facilities, and boroughs.

7. Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources. / *7. It is proposed to encourage multiple uses for land and facilities located in this borough in order to promote and maximize resource utilization to its full potential.*

8. Il est proposé que certains commerces de type de voisinage ou de service servant la population piétonne et locale soient permis le long de la rue Main. / *8. It is proposed that certain neighbourhood or service businesses serving pedestrians and the local population be permitted along Main Street.*

9. Il est proposé de porter une attention particulière aux groupes à besoins spéciaux (les aînés, les handicapés et les groupes qui doivent habiter des logements subventionnés). / *9. It is proposed to pay close attention to the requirements of people with special needs (the elderly, handicapped people, and groups needing to live in subsidized housing).*

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

l'Arrêté de zonage de Shediac / *Shediac Zoning By-Law*

13.3 Cours attenantes aux bâtiments principaux/ *13.3 Yards for main buildings*

Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve: / *It is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is:*

a) à plus de 3 mètre de l'alignement; / *a) more than 3 metres from the street line;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté. / *The Town of Shediac staff was consulted.*

La Commission d'Égout de Shediac en Banlieues a été consulté. / *The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted.*

Énergie NB a été consulté. / *NB Power was consulted*

Le chef pompier de la Ville de Shediac a été consulté / *The Town of Shediac fire chief was consulted*

Discussion

Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est pour construire une habitation multifamiliale. L'habitation proposée compte 90 unités, 6 étages, un stationnement souterrain et un stationnement dans la cour d'arrière. Les plans sont dans les annexes. / *An application was received by the Southeast Regional Service Commission to build a multi-unit dwelling. The proposed dwelling has 90 units, 6 storeys, underground parking, and parking in the rear yard. Plans are in the schedules.*

La propriété est située sur un lot traversant (c'est-à-dire entre deux rues) et donne sur la rue St Anne et la rue Maple. L'intention est d'utiliser la rue St Anne comme accès principal à l'édifice. Cette propriété a accès au réseau public d'aqueduc et d'égout. Dans les environs immédiats, on trouve majoritairement des logements unifamiliaux, mais il y a une variété de services à une distance de marche. / *The property is located on a through lot (meaning in between two streets) and is fronting St Anne Street and Maple Street. The intent is to use St Anne Street as the main access to the building. This property has access to both public water and sewer system. In the immediate surrounding area, we find predominantly single-unit dwellings, but there are a variety of services within walking distance.*

Le zonage de la propriété est la zone Commerce centrale (CC), l'utilisation future des terres est commerciale et la propriété se trouve dans l'arrondissement institutionnel. La lecture des politiques du Plan municipal de Shediac identifie cette propriété comme un emplacement approprié pour le développement résidentiel à haute densité en raison de sa proximité et de sa distance de marche à

plusieurs services, tels que les écoles, les bureaux du gouvernement fédéral, les restaurants, les églises et tous les autres services fournis par le centre-ville de Shediac. En règle générale, les propriétés de la zone commerciale centrale exigent qu'il y ait des utilisations commerciales au rez-de-chaussée et que les unités résidentielles soient au-dessus, mais comme cette propriété ne fait pas face à la rue Main, cet article du règlement de zonage ne s'applique pas. Le zonage de la propriété, en place depuis au moins 2012, permet ce développement résidentiel à haute densité. / *The zoning of the property is Central Commercial Zone (CC), the future land-use is Commercial, and the property is in the Institutional Borough. Reading through the policies in the Shediac Municipal Plan identifies this property as an appropriate location for high-density residential development due to its proximity and walkable distance to several services, such as schools, federal government offices, restaurants, churches, and all other services provided by the Downtown Shediac. Typically, properties in the Central Commercial Zone require that there are commercial uses on the ground floor and that the residential units are above it, but because this property is not facing Main Street, this section of the zoning by-law does not apply. The zoning of the property, which has been in place since at least 2012, permits this high-density residential development.*

Presque toutes les dispositions du règlement de zonage sont respectées pour cet aménagement, à l'exception de la marge de recul maximale par rapport à une ligne de propriété avant. L'intention de la zone Commerce centrale est que les bâtiments soient proches des rues pour créer un sentiment d'endroit et de communauté piétonnière. Les bâtiments de la zone commerciale centrale peuvent être situés à une marge minimale de 0 mètre, mais ne peuvent pas être à plus de 3 mètres de la ligne de propriété avant. Le promoteur propose 5 mètres de la rue St Anne et 0,73 mètre de Maple Lane. Il y a aussi un auvent donnant sur la rue St Anne qui sera à moins de 5 mètres de la limite de propriété avant. La canopée est exclue de la marge de recul requise car les marges de recul sont mesurées à partir de la fondation et/ou du mur le plus proche de la construction. Énergie NB a une servitude de service public le long de la rue St Anne d'une largeur de 3 mètres. Cela rend difficile pour le promoteur de proposer le bâtiment plus près de la rue Sainte-Anne pour éviter la dérogation. Le promoteur exprime qu'il serait ouvert à localiser le bâtiment plus près de la rue St-Anne. Le personnel a consulté Énergie NB au sujet de l'autorisation du bâtiment et/ou de l'auvent plus près de la servitude de service public. Au moment de rédiger ce rapport, Énergie NB n'a pas répondu / *Almost all provision of the Zoning By-law is being respected for this development, except the maximum setback from a front property line. The Central Commercial Zone's intent is that buildings be close to streets to create a sense of a place and a walkable community. Buildings in the Central Commercial Zone can be at a minimum setback of 0 meters but can't be further than 3 meters from the front property line. The proponent is proposing 5 meters from St Anne Street and 0.73 meters from Maple Lane. There is also a canopy fronting St Anne Street that will be closer than 5 meters from the front property line. The canopy is excluded from the required setback because setbacks are measured from the foundation and or nearest wall of the build. NB Power has a Public Utility Easement along St Anne Street with a width of 3 meters. This makes it difficult for the proponent to propose the building closer to St Anne Street to avoid the variance. The proponent expresses that he'd be open to locate the building closer to St-Anne Street. The staff has consulted with NB Power concerning allowing the building and/or canopy closer to the Public Utility Easement. At the time of writing this report, NB Power has not responded.*

En règle générale, le personnel est d'avis que les exigences de retrait doivent être respectées dans la zone Commerce centrale. Il y a certains aspects à ce développement qui le rendent unique : / *Typically, the staff is of the opinion that setback requirements should be respected in the Central Commercial Zone. There are certain aspects to this development that makes it unique:*

* Le développement n'est pas directement sur la rue Main mais sur la rue St-Anne / *The development is not directly on Main Street but is on the St-Anne Street*

* Il y a un auvent qui sera situé à moins de 5 mètres de la rue St-Anne. / *There is a canopy that will be located closer to St-Anne Street than 5 meters.*

* Cette propriété est la dernière zonée CC avant que les propriétés soient zonées Commercial Général (CG). La marge de recul de la cour avant maximale est de 5 mètres pour les propriétés situées dans la zone CG. / *This property is the last zoned CC before properties are zoned General Commercial (CG). The maximum setback is 5 meters from front property lines for property located in the CG zone.*

* La dérogation est mineur et raisonnable à seulement 2 mètres au-dessus de la marge de recul maximale permise / *The variance is minor and reasonable at only 2 meters over the permitted maximum setback*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to all landowners within 60 meters of the property on September 13, 2021. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots environnants dans un rayon de 60 mètres le 13 septembre 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

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

53(2)For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

(a) with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

55(1)Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser:*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

Recommendation / Recommandation

Que la dérogation de Tony Gallant, au nom de 514705 N.B. LTD., pour une dérogation afin d'augmenter le retrait maximal de cour avant à 5 mètres pour une habitation multifamiliale, situé sur la rue St-Anne et portant les NID 70492038, 00974501, 00978866 & 00975094 soit approuvée, car la dérogation est raisonnable et conforme à l'objectif générale du règlement de zonage. / *That the variance by Tony Gallant, on behalf of 514705 N.B. LTD., for a variance to increase the maximum front yard setback to 5 meters for a multi-unit dwelling, located on St-Anne Street and bearing the PID 70492038, 00974501, 00978866 & 00975094 be approved, because the variance is reasonable and meeting the general intent of the zoning regulation.*

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

rue St Anne Street (PID/NID 70492038 & 00974501 & 00978866 & 00975094)

Shediac

Date: 9/10/2021



Moncton

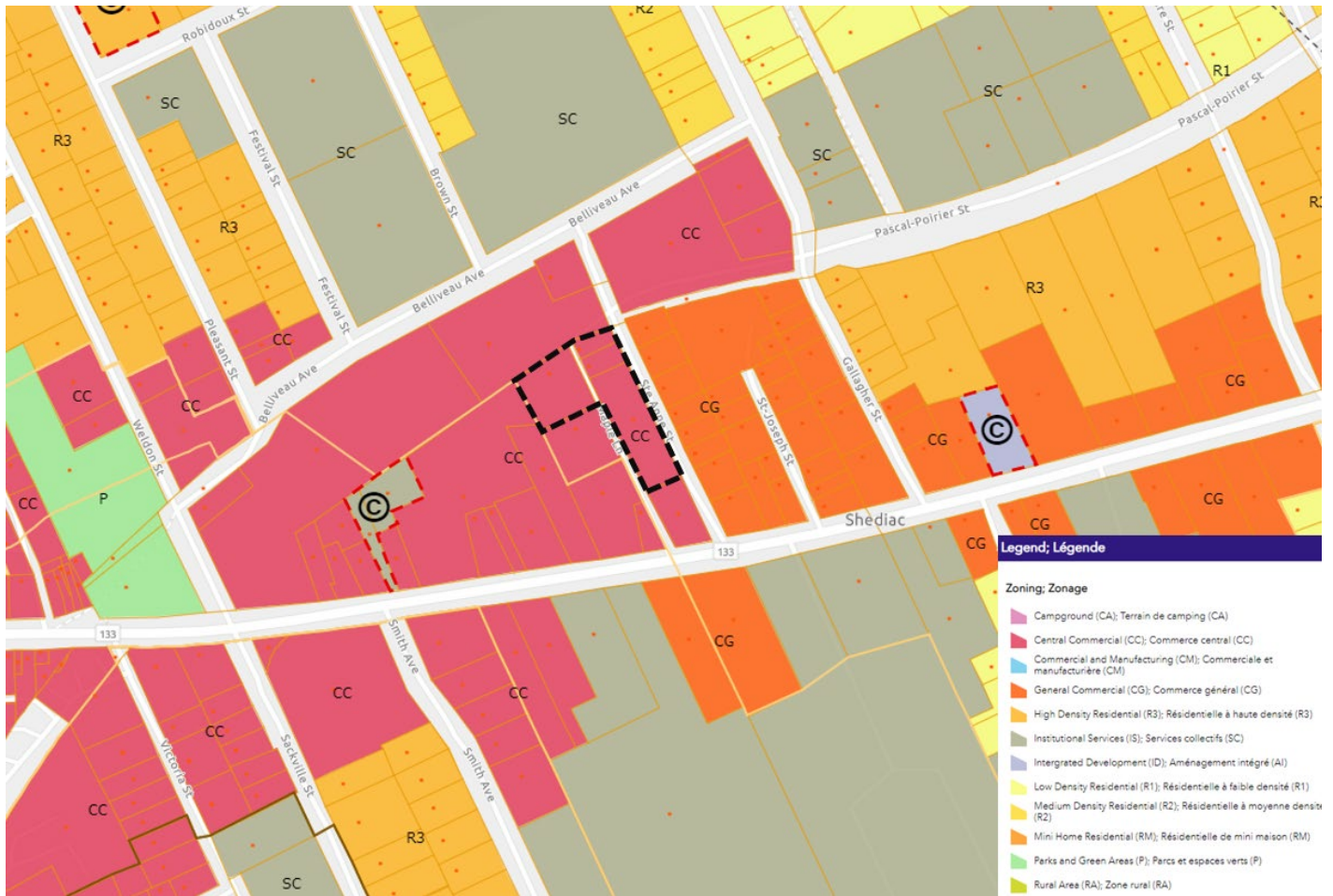
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville

112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701



Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Plan de Spitfire / Plans from Spitfire





Moncton

1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville

112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Plan de lotissement démontrant la servitude de Énergie NB / Subdivision Plan showing the easement from NB Power

LEGEND

LAND DEALT WITH BY THIS PLAN

- BOUNDED WITH.....
- STANDARD SURVEY MARKER PLACED.....
- STANDARD SURVEY MARKER FOUND.....
- ROUND IRON BAR FOUND.....
- SQUARE IRON BAR FOUND.....
- IRON PIPE FOUND.....
- WOODEN SURVEYORS POST FOUND.....
- SORBED WOODEN SURVEYORS POST FOUND.....
- SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT.....
- SURVEYOR'S REAL PROPERTY REPORT.....
- TRAVEL CONTROL POINT.....
- CALCULATED COORDINATE POINT.....
- TABULATED COORDINATE REFERENCE.....
- VERTICAL GEODETIC BENCH MARK.....
- CONTINGENT.....
- UTILITY EASEMENT.....
- FENCE LINE.....
- SQUARE METRES.....
- HECTARE.....
- NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR.....
- N.B.L.S. #123.....
- SERVICE NEW BRUNSWICK.....
- S.N.B. PARCEL IDENTIFIER.....
- PID.....
- DOC.....
- VOLUME.....
- PAGE.....
- REGISTERED.....
- CALCULATED.....
- CHECK MEASURED.....
- DERIVED FROM A SOURCE OTHER THAN THE SURVEYOR'S MEASUREMENTS.....
- MEASURED.....
- DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED.....
- NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION.....
- CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP.....
- HYDRO POLE.....
- BUILDING.....
- ORDINARY HIGH WATER MARK.....
- BEGUN CURVE.....
- END CURVE.....
- RADIUS POINT.....
- UTILITY DISTRIBUTION LINE.....
- ANCHOR.....

PID 00974495
 JOSEPH FRANCIS BRUN
 DDC-1331007 (CRD)
 REG. NOVEMBER 28, 2001

PARCEL "C"
 PLAN 5708

SCALE = 1:40 000
 DESIGNATED PROVINCIAL HIGHWAYS MAP -- PAGE 320

PURPOSE OF PLAN

- TO CREATE A PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-507 UNDER THE COMMUNITY PLANNING ACT, 1975.
- TO CREATE LOT 05-1 FOR BUILDING PURPOSES.

OWNER'S STATEMENT

WE, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY SHOWN HEREIN AND DO GRANT APPROVAL TO THE PLAN HEREIN.

AGENT FOR DANBE CONSTRUCTION CONSULTANTS LTD.
 (Signature)

AGENT FOR DANBE CONSTRUCTION CONSULTANTS LTD.
 (Signature)

OWNERS: DANBE CONSTRUCTION CONSULTANTS LTD.

SUBDIVISION PLAN
DANBE CONSTRUCTION CONSULTANTS LTD.
SUBDIVISION

EAST OF MAPLE DRIVE AND WEST OF STE-ANNE STREET
 TOWN OF SHEDIAC
 PARISH OF SHEDIAC
 COUNTY OF WESTMORLAND
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE 1:500

UTILITY EASEMENT

JOINT PUBLIC UTILITY DESIGNATED PURSUANT TO REGULATION 84-507, SECTION 5 UNDER THE COMMUNITY PLANNING ACT, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NB POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND ALLIANT TELECOM INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

N.B. POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND ALLIANT TELECOM INC.
 (Signature)

Plan Reçu/Plan Filed/Plan reçu et déposé
 Date: **SEP 13 2005**

Time: **13:03:23** Number: **20941507**
 Heure: Numéro

(Signature)

Division des Enregistrements
 Gouvernement du Nouveau Brunswick

NOTES:

1. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
2. DIRECTIONS ARE NAD 83 (CSRS) GRID AZIMUTHS DERIVED FROM NAD 83 (CSRS) GRID MONUMENTS 20468 & 20469. THE SCALE FACTOR USED WAS 1.000099.
3. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
4. DISTANCES FROM BUILDINGS TO PROPERTY LINES ARE ROUNDED TO THE NEAREST 0.01 METRES.
5. BUILDING TIES SHOWN HEREON ARE TO THE OUTSIDE OF CONCRETE FOUNDATION.
6. ALL DIMENSIONS OF BUILDINGS, STRUCTURES OR FOUNDATIONS ARE THE EXTERIOR HORIZONTAL DIMENSION.
7. THE FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON AUGUST 22, 2005.
8. PLAN AND DEED NUMBERS ARE THOSE AS FILED IN THE REGISTRY OFFICE FOR THE COUNTY OF WESTMORLAND.
9. INFORMATION SHOWN OUTSIDE THE LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN IS FOR REFERENCE ONLY AND WAS DERIVED FROM S.N.B. RECORDS.

CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP

FOR PID 00978601
 TO DANBE CONSTRUCTION CONSULTANTS LTD.
 REGISTERED JULY 29, 2005
 DDC 20686896

APPROUVÉ - APPROVED
 (Signature)
 AGENT D'AMÉNAGEMENT
 DÉVELOPPEMENT OFFICER
 DISTRICT D'AMÉNAGEMENT
 BEAUBASSIN
 PLANNING DISTRICT
 le 13 septembre 05
 DATE

G.J. DESPRÉS & ASSOC. (1995) LTD.

LAND SURVEYORS / ENGINEERS
 15 RICHARD STREET, BOUCTOUQUE, N.B. PH. (506) 743-8430
 PH. (506) 807-2808

LAND SURVEYOR'S STATEMENT

I HEREBY CERTIFY TO THE CORRECTNESS OF THIS PLAN AND THAT I HAVE SATISFIED THE REQUIREMENTS OF THE SURVEY ACT.

(Signature)

NOUVEAU-BRUNSWICK, LE 13 SEPTEMBRE 2005, P 375

DATE: 13 septembre 2005

TRAVEL BY: (Signature)

ASSOCIATION OF N.B.L.S. PLAN VALIDATION STAMP

(Signature)

NO. 161590

A.A.G. N.B.

NAD 83 (CSRS) GRID COORDINATES (ADJUSTED)

POINT	EASTING	NORTHING
Mon. 20468	265 1893361	747 8878287
Mon. 20469	265 1624143	747 8778854
201	265 1470888	747 8798880
202	265 1446589	747 8754153
203	265 1398316	747 8839750
204	265 1423733	747 8813854
205	265 1448536	747 8805544
206	265 1425334	747 8791698
207	265 1401776	747 8816248