

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

Monday, September 12, 2022 / Le mercredi 12 septembre, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning à la zone R2 / *Rezoning to the R2 Zone*

**File Number/ Numéro du fichier :** 21-2489

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

same

**Landowner / Propriétaire :**

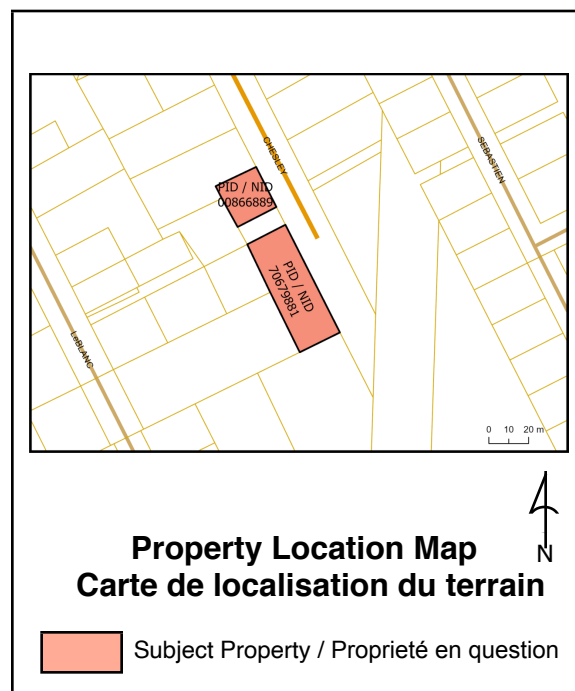
Claude Duguay

**Proposal / Demande :**

Demande de rezonage pour deux propriétés à la zone R2 pour permettre : / *Rezoning request for two properties to zone R2 to allow:*

\* NID 00866889 : convertir une habitation existante à une habitation avec trois unités. / *PID 00866889: Converting an existing home to a three-unit home.*

\* NID 70679881 : construire une habitation à 4 unités. / *PID 70679881: Build a 4-unit dwelling.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00866889 & 70679881

**Lot Size / Grandeur du lot:** 514 m<sup>2</sup> & 1343 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

rue Chesley Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Résidentiel et vacant. / *Residential and vacant.*

**Zoning / Zonage :**

R1 (Résidentielle à faible densité / *Low Density Residential*)

**Future Land Use / Usage futur :**

R (Résidentiel / *Residential*)

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Habitation unifamiliale, habitation multifamiliale, maison en rangé (condo) / *Single-family dwelling, multi-family dwelling, townhouse (condo)*

R1, R2 et R3

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Égout et eau / *Water and sewer*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

rue Chesley *Street*

**Policies / Politiques**

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. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. / *3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses.*
4. 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. / *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.*
5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. / *5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector.*

Principes relatifs aux arrondissements résidentiel / *Policies related to residential boroughs*

5. 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. / *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*

7.10 Arrondissement Contemporain Ouest / *7.10 Contemporary West 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. / *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 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. / *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*

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

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes. / *1. It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units.*
2. 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. / *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.*
3. 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. / *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.*
4. 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. / *4. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the environment.*
5. Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes. / *5. It is proposed to maintain a transition zone between different density residential developments.*
6. Il est proposé de travailler en collaboration avec les développeurs afin d'établir certains critères architecturaux et esthétiques à l'égard des aménagements résidentiels. / *6. It is proposed to work with*

*developers to set aesthetic and architectural criteria for residential developments.*

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

9. Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux par des déplacements relativement courts. / *9. It is proposed that each neighbouring unit is guaranteed access to commercial sectors with relatively short travel times.*

10. Il est proposé de tirer profit de la présence de la piste cyclable et de valoriser son expansion. / *10. It is proposed to take advantage of the bicycle path and to highlight the value of a possible expansion.*

13. Il est proposé que toutes les nouvelles constructions et/ou tous les nouveaux lotissements nécessitent des services d'eau et d'égouts municipaux / *13. It is proposed that all new constructions and/or new subdivisions have access to the municipal water supply and the sanitary sewer system.*

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

### **10. Medium Density Residential Zone (R2) / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)**

#### 10.1 Permitted uses / *Usages permis*

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); (By-law Z-14-44-15Z) / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités) (Arrêté Z-14-44-15Z)*

**(ii)** a park or playground; or, / *un parc ou un terrain de jeux; ou,*

**(iii)** a bed and breakfast subject to Section 34(4)(c) of the Community Planning Act. (By-law Z-14-44-13Z) / *(iii) un gîte du voyageur sous réserve de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme. (Arrêté Z-14-44-13Z)*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

La Commission d'égout de Shediac et Banlieues a été consultée / *The Greater Shediac Sewerage Commission was contacted*

Le département de travaux publics de la Ville de Shediac a été consulté / *The Town of Shediac Public Works Department was consulted*

## **Discussion**

Une demande de rezonage a été reçue par la Commission afin de changer le zonage de deux propriétés situées sur la rue Chesley de la zone *Résidentielle à faible densité* (R1) à la zone *Résidentielle à moyenne densité* (R2). Le but de la demande est de permettre une habitation à 3 unités et une habitation à 4 unités. La zone existante permet seulement une habitation unifamiliale, alors le projet n'est pas permis avec le zonage existant. / *A rezoning application has been received by the Commission to change the zoning of two properties located on Chesley Street from Low Density Residential (R1) to Medium Density Residential (R2). The purpose of the request is to allow a 3-unit dwelling and a 4-unit dwelling. The existing zone only allows a single family dwelling, so the project is not permitted with the existing zoning.*

La demande est de convertir une habitation unifamiliale en trois unités sur le NID 00866889 (propriété plus au nord) et construire une habitation multifamiliale de 4 unités de style maison en rangée sur le NID 70679881 (propriété au sud). La zone R2 permet un maximum de 6 unités et est la zone idéale pour ce type de développement. / *The request is to convert a three-unit single-family dwelling on PID 00866889 (further north property) and construct a 4-unit multi-family rowhouse style dwelling on PID 70679881 (southern property). The R2 area allows a maximum of 6 units and is the ideal area for this type of development.*

Depuis la construction du rond-point et de l'entrée et sortie sur l'autoroute, la rue Chesley est devenue plus achalandée. Les propriétés sont également raisonnablement près du centre-ville qui est deux facteurs qui encouragent plus de densité résidentielle. On y trouve aussi au sud des développements à haute densité, et du développement à moyenne densité au nord à l'intersection de la rue Webster. On y trouve également du zonage R2 l'autre côté de la rue. Le projet s'encadre bien avec le cadre bâti du quartier. Le personnel ne recommande aucune condition additionnelle au rezonage. / *Since the construction of the roundabout and the entrance and exit on the other, Chesley Street has become busier. The properties are also reasonably close to the city center which is two factors that encourage more residential density. There are also high-density developments to the south to the north, and medium-density development to the south at the intersection of Webster Street. There is also R2 zoning across the street. The project fits well with the built environment of the neighborhood. Staff does not recommend any additional conditions to the rezoning.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme : / *The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act:*

110(1) 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 : / *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 /*

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

## **Recommendation / Recommandation**

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'adopter les arrêtés Z-14-44-47Z et l'arrêté Z-14-44-48Z qui ont comme but de changer le zonage de deux propriétés sur la rue Chesley à la zone R2 pour permettre des habitations de moyenne densité. / *Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review Committee recommend that Council for the Town of Shediac adopt By-laws Z-14-44-47Z and By-law Z-14-44-48Z which are intended to change the zoning of two properties on Chesley Street to the R2 zone to allow for medium density housing.*

**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.*

rue Chesley Street (PID/NID 00866889 & 70679881)

Ville de / Town of Shediac

Date: 5/31/2022



**Main Office**

1234 rue Main Street  
2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Beaubassin Office**

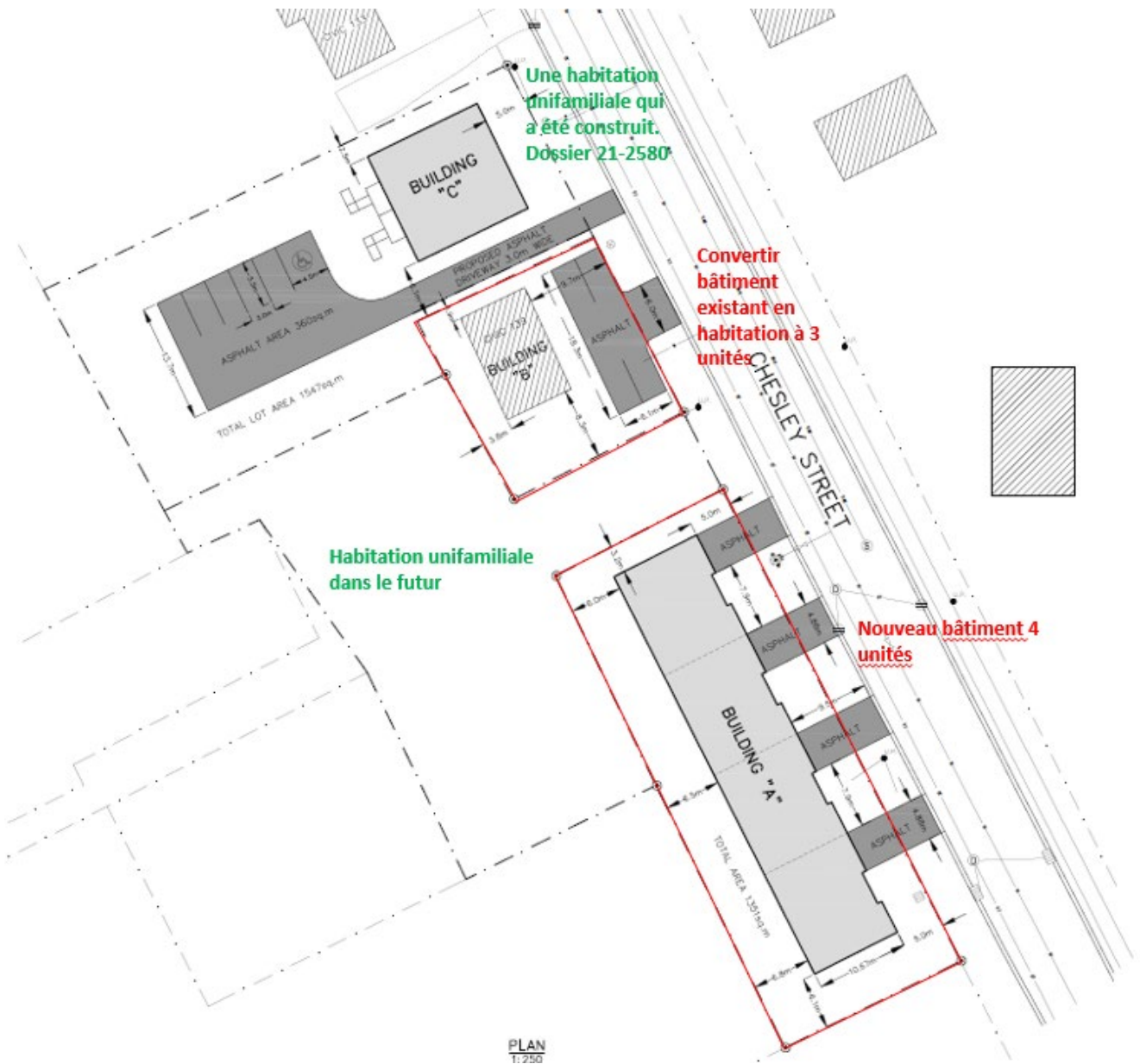
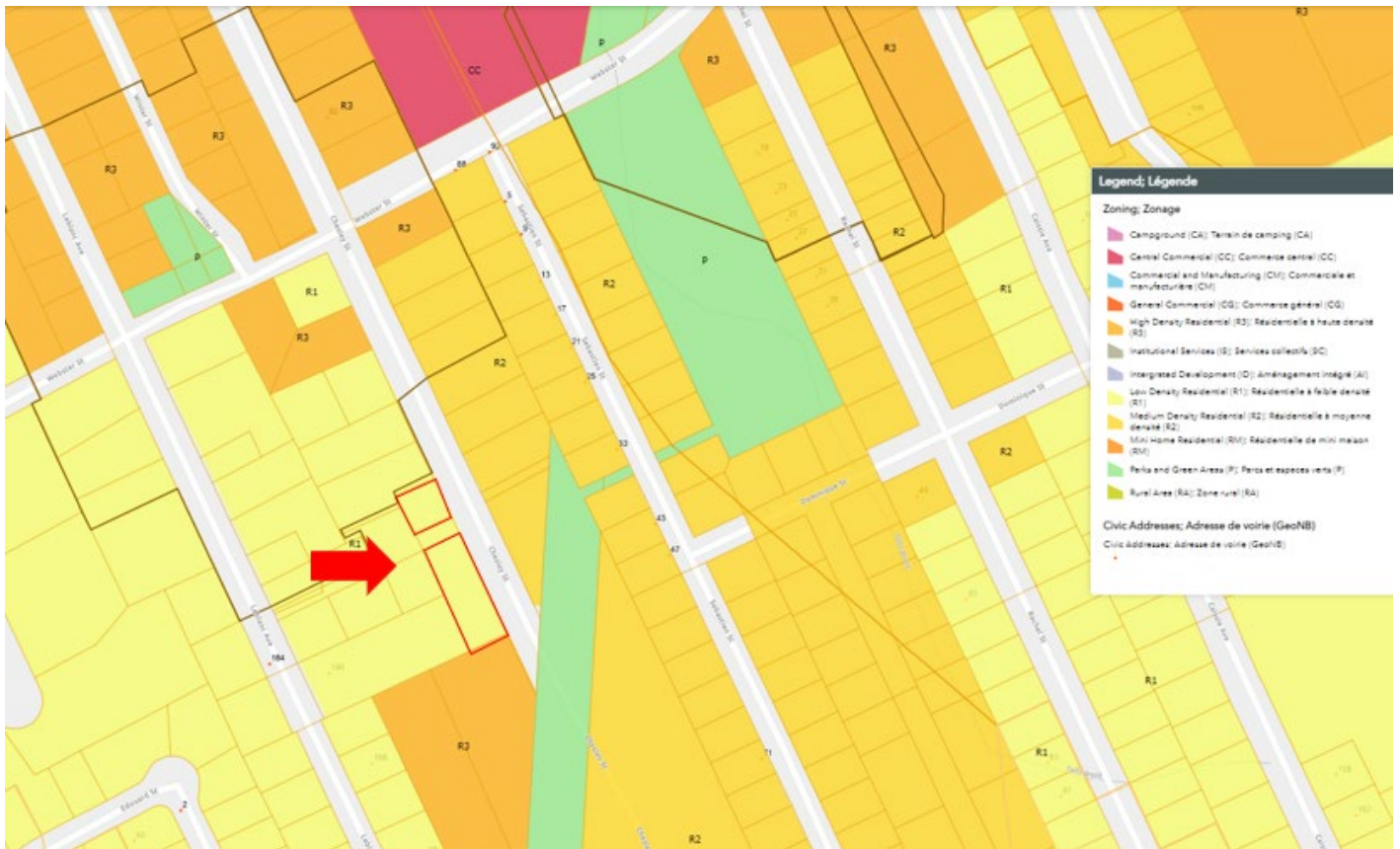
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Tantramar Office**

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

**Riverview Office**

Operations Centre  
300, rue Roberston Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
Tel/tél : 506 382 3574





## Schedule A47 / Annexe A47

Town of / Ville de Shediac  
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE Date:  
5/31/2022



### Legend



Rezoner à R2 : Résidentielle à moyenne densité pour permettre une habitation multifamiliale à 3 unités.  
Rezone to R2: Medium Density Residential to allow a 3-unit dwelling.



0 5 10 m

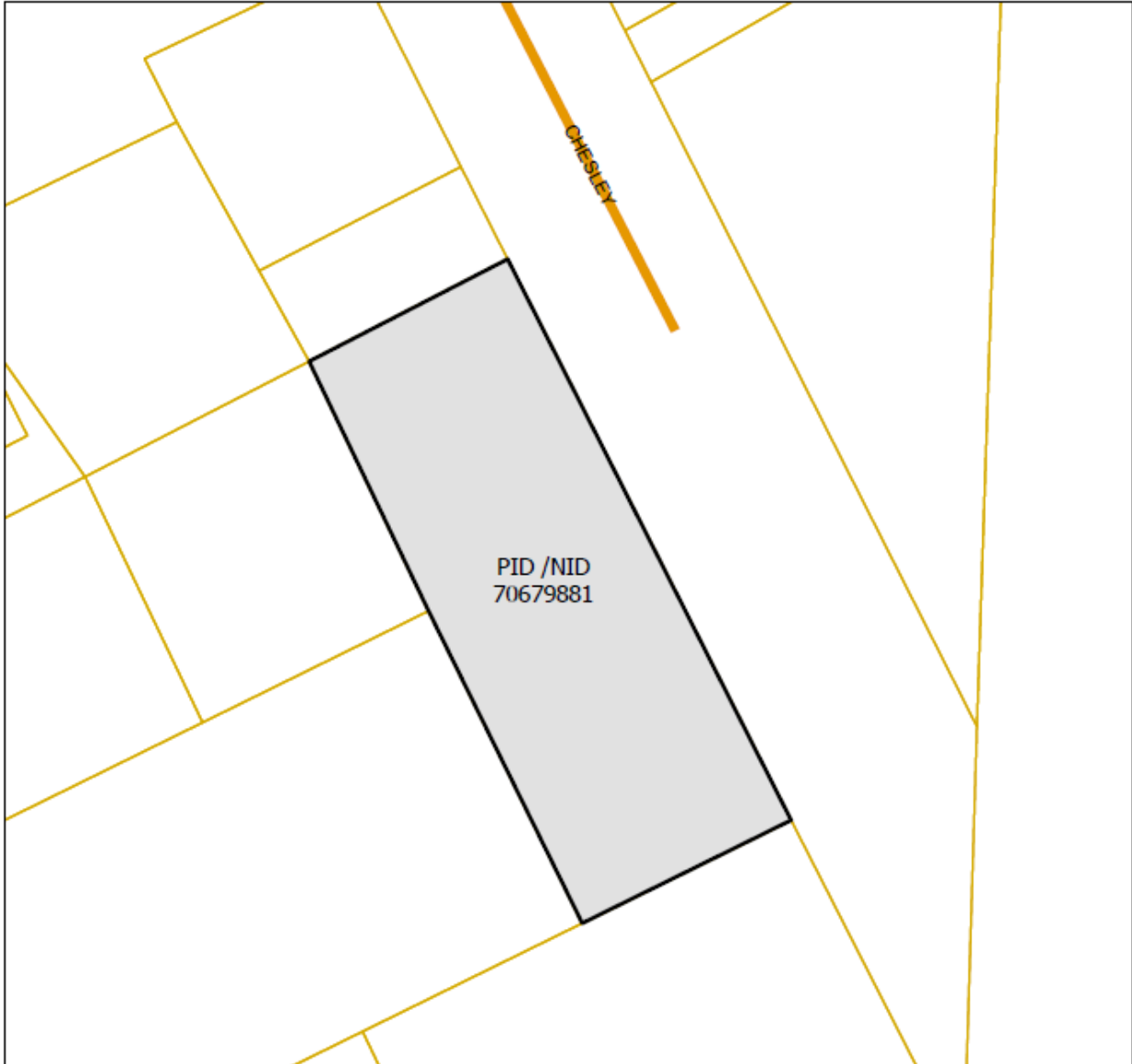


# Schedule A48 / Annexe A48

Town of / Ville de Shediac

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 5/31/2022



## Legend



Rezoner à R2 : résidentielle à moyenne densité pour permettre une habitation multifamiliale à 4 unités.  
Rezone to R2: Medium Density Residential to allow a 4-unit dwelling



0 5 10 m