

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, November 29, 2021 / Le lundi 29 novembre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

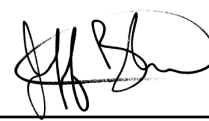
File number / Numéro du fichier : 21-2505

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Kaitlyn Lacelle Thrive Properties

Landowner / Propriétaire :

Anita Leger MacDonald

Proposal / Demande :

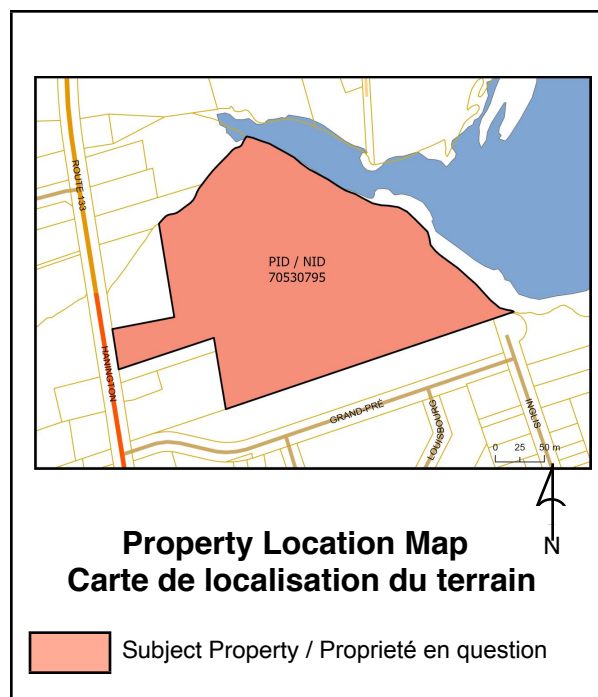
Variations for two new multi-unit dwelling buildings of 7 storeys and 127 units: /
Dérogations pour deux nouvelles habitations multifamiliales 7 étages et 127 unités :
* Variance 1: Increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 7.9
meters / *Dérogation 1 : Augmenter le retrait maximal de la cour avant de 6,5
mètres à 7,9 mètres*

* Variance 2: Allow the parking lot in the front yard. / *Dérogation 2 : Permettre le
stationnement dans la cour avant.*

* Variance 3: Increase the maximum driveway width to 7 meters. / *Dérogation 3 :
Augmenter la largeur maximale de l'allée à 7 mètres.*

* Variance 4: Allow a flat roof / *Dérogation 4 : Autoriser un toit plat*

* Variance 5: Increase the maximum height from 15 meters to 30 meters /
Dérogation 5 : Augmenter la hauteur maximale de 15 mètres à 30 mètres



Site Information / Information du site

PID / NID: 70530795

Lot Size / Grandeur du lot: 6.06 hectares (15 acres)

Location / Endroit :

126 chemin Hanington Road, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Single unit dwelling (Residential) / *Maison unifamiliale (Résidentiel)*

Zoning / Zonage :

High Density Residential (R3)/*Résidentielle à haute densité (R3) & Sea-Level Rise Zone/Élévation du*

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

R (Residential/*Résidentielle*)

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: / *Usages des environs :*

Mini home park, single unit dwellings, multi unit dwelling and dentist office. / *Parc de mini maisons,
habitations unifamiliales, habitations à multifamiliales et bureau de dentiste.*

Surrounding zoning: / *Zonages des environs :*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and public sanitary sewer / *Eau publique et égouts sanitaires publics*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Hannington Road

Policies / Politiques

SHEDIAC MUNICIPAL PLAN P-14-36 / SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36

3.2.1 Sustainable development / Le développement durable

- 1.** Council's policy is to combine land development policies with urban trends such as New Urbanism, Smart Growth and Smart Code; / *Le Conseil a pour principe d'incorporer des principes en matière d'aménagement du territoire des courants urbanistiques du Nouvel Urbanisme, Smart Growth et Smart Code;*
- 2.** Council's policy is to encourage compact developments that group a mix of residential, commercial, and institutional uses; / *Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels;*
- 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;*
- 4.** Council's policy is to encourage both the arrival of new businesses on its land, and the expansion of existing businesses, in order to create new job opportunities for the residents of Shediac, which would allow them to work in their own community. / *Le Conseil a pour principe d'encourager à la fois l'arrivée de nouvelles entreprises sur son territoire et l'expansion des entreprises existantes afin de créer de nouvelles opportunités d'emplois pour les résidents de Shediac,*

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

- 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.*
- 3.** Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.*
- 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.*
- 7.** Council's policy is to consider preparing a density bonus program for developments that will offer community facilities, affordable housing, or that will meet high environmental performance criteria. / *Le Conseil a pour principe de considérer l'élaboration d'un programme de boni de densification pour les développements qui offrent des équipements communautaires, des logements abordables ou qui satisfont à des critères de performances élevés en matière d'environnement.*

3.2.8 Climate change / Le changement climatique

- 5.** Council's policy is for any new development located in the flood-prone zone be adapted to mitigate the effects of sea-level rise / *Le Conseil a pour principe que les nouveaux aménagements situés dans la zone inondable soient adaptés aux effets de l'élévation de la mer.*

3.2.11 Urban design / Le design urbain

- 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 / *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.*
- 3.** Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design. / *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.*
- 4.** Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives. / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*
- 5.** Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design. / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*

7.8 Western Gateway Borough / Arrondissement Entrée Ouest

7.8.1 Development concept / Concept d'aménagement

The Western Gateway borough is definitely a sector that has seen and that will continue to see its share of large developments in the next few years. This section of town is characterized by several of the key elements of Smart Growth. Influenced by its proximity to Highways 11 and 15, there is a mix of uses and social classes, as well as a mix of housing topology. In fact, you will find single family dwellings, two family dwellings, multi unit dwellings, and mini homes in this borough. This wide array of uses, classes and types of dwellings are key indicators of an increasing concentration of people in this borough. / *L'arrondissement Entrée Ouest est certes un secteur qui a connu et est voué à connaître des développements importants au cours des prochaines années. Cette section de la ville est caractérisée par de nombreux principes clés du courant Smart Growth. Influencé par la proximité des routes 11 et 15, on note une mixité des usages et des classes sociales, de même qu'une mixité de typologie d'habitation. En effet, on retrouve des habitations unifamiliale, bi-familiale, multifamiliale et mini-maisons à l'intérieure de l'arrondissement. Cette mixité des usages, des classes et des types d'habitations sont des indicateurs propices à la densification de cet arrondissement.*

It is important to take advantage of the borough's location in order to provide essential services to the people of Shediac, and to benefit from the town's regional advantage (proximity to Highways 11 and 15). / *Il est important de tirer avantage de la localisation de l'arrondissement de manière à offrir des services de première nécessité aux résidents de Shediac en plus de tirer avantage de l'influence régionale de la ville (proximité de l'autoroute 11 et 15).*

7.8.2 Proposals related to the Western Gateway borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Entrée 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 consider current and future population needs in terms of housing. / *Il est proposé de tenir compte des besoins actuels et futurs de la population en matière de logement.*
3. It is proposed to encourage the construction of affordable housing close to those arteries that benefit from a mix of uses. / *Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.*
4. It is proposed to have flexibility with developments so that council can support less traditional residential projects that include different types of housing or that group several uses. / *Il est proposé de maintenir une flexibilité au niveau des aménagements afin que le conseil puisse appuyer des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations ou même regroupant divers usages.*
5. It is proposed to promote medium density developments by favouring housing on upper floors and a mix of uses, especially along Main Street and Hanington Road. / *Il est proposé de favoriser une densité moyenne en favorisant du logement aux étages et une mixité des usages principalement le long de la rue Main et le chemin Hanington.*
6. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential and commercial development 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 et commercial dans le présent arrondissement.*
7. It is proposed to promote the diversification of commercial uses in this borough in order to create a dynamic area that will attract people because of their accessibility. / *Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux dans cet arrondissement afin de créer un pôle dynamique tirant avantage de son accessibilité.*
8. It is proposed that council ensure that commercial uses do not have a negative impact on the quality of life of the residents in this borough by enforcing the zoning by-law and imposing urban design and landscaping standards. / *Il est proposé que le conseil veillera par le biais de l'arrêté de zonage à l'imposition de normes de design urbain et d'aménagement paysager, à ce que les usages commerciaux ne nuisent pas à la qualité de vie des résidents.*
9. It is proposed that the town develop design standards to guarantee a proper integration of various uses in this environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin d'assurer une bonne intégration des divers usages dans leur environnement.*
10. It is proposed to maintain a transition zone around commercial uses in order to minimize nuisances to other types of uses. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition entourant les usages commerciaux afin de minimiser les nuisances envers les autres types d'usages.*
11. It is proposed to beautify the gateway into town from Highway 11 with landscaping that highlights Shediac's history and its people. / *Il est proposé de marquer cette entrée de la ville par l'autoroute 11 à l'aide d'un aménagement paysagé qui caractérise l'image de Shediac du point de vue de son histoire et de sa culture.*
17. It is proposed to adapt municipal regulations that will allow buildings and constructions that specifically meet the needs of people with special needs. / *Il est proposé d'adapter la réglementation municipale afin de permettre l'aménagement de bâtiments et de structures qui répondent spécifiquement aux besoins des individus à besoins spéciaux.*
18. It is proposed to promote the maintenance and expansion of green areas and public spaces. / *Il est proposé de favoriser le maintien et la croissance des espaces verts et des espaces publics.*

19. It is proposed to pay a particular attention to parks and green spaces that could be used all year long. / *Il est proposé de porter une attention particulière aux parcs et aux espaces verts qui peuvent être utilisés pendant les 4 saisons*

20. It is proposed that new developments located in the flood-prone zone be adapted to mitigate the effects of sea-level rise. / *Il est proposé que les nouveaux aménagements situés dans la zone inondable soient adaptés aux effets de l'élévation de la mer*

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

SHEDIAC ZONING BY-LAW Z-14-44 / ARRETÉ DE ZONAGE DE SHEDIAC Z-14-44

11 High Density Residential Zone (R3) / 11 Zone résidentielle à haute densité (R3)

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

11.4 Yards for a main building or structure / Cours attenantes aux constructions et bâtiments principaux

Subject to the general provisions, it is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is: / *Sous réserve des dispositions générales, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve :*

a) less than 5 metres from the street line; / *à moins de 5 mètres de l'alignement;*

b) more than 6.5 metres from the street line except for in the case of a flag lot; / *à plus de 6,5 mètres de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau;*

c) less than 1.5 metres from a side lot line and less than 3 metres from the opposite side line; / *à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée;*

d) less than 6 metres from the rear lot line / *à moins de 6 mètres de la limite arrière du lot*

11.5 Specific conditions for multiple dwellings / Conditions particulières aux habitations multifamiliales

a) no portion of any parking area is located in the front or flankage yard; and, / *aucune partie d'une aire de stationnement n'est située dans une cour avant ou de flanc; et*

11.6.2 Notwithstanding the provisions in this bylaw, the height of a main building or structure is calculated according to the vertical distance between the ground level and the mid-point in the roofing or the top of the construction, excluding items that take up less than 10% of the building's volume; such as, but not limited to, elevator equipment or installation, ventilation equipment, towers, domes, and other similar structures used for aesthetic purposes or to accommodate mechanical equipment. / *Nonobstant les dispositions du présent arrêté, la hauteur d'un bâtiment principal ou d'une construction principale est calculée selon la distance verticale entre le niveau moyen du sol et la moitié de la toiture du bâtiment ou du sommet de la construction à l'exclusion des éléments qui ont moins de 10% du volume du bâtiment tels que, mais n'étant pas limité à, des installations ou équipements d'ascenseur, équipement de ventilation, tour, coupoles et autres structures similaires pour fin d'esthétisme ou pour accommoder un équipement mécanique.*

11.6.3 Flat roofs are prohibited on the main buildings in this zone. / *Les toits plats ne sont pas permis dans la présente zone pour les bâtiments principaux.*

20 Sea-level Rise Zone (SLR) / Zone élévation du niveau de la mer (ENM)

“height” means the vertical distance measured from the average finished ground level to the highest point of the roof surface, excluding air conditioning equipment, elevators, etc...; (hauteur) and/or in the SLR Zone, “height” means the vertical distance between the minimum elevation of 4.3m (CGVD28) to the highest point of the roof surface / *«hauteur» désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements air climatisé, élévateurs, etc...; (height) et / ou dans la zone ENM «hauteur» désigne la distance verticale entre le niveau de l'élévation minimal 4.3m (CGVD28) jusqu'au point le plus élevé de la surface toit.*

20.2 This by-law is intended to: / *Le présent arrêté vise à :*

a) promote sustainable development based on the precautionary principle; / *promouvoir un développement durable fondé sur le principe de précaution;*

b) anticipate, prevent and combat the causes of coastal environmental degradation; / *anticiper, prévenir et combattre la détérioration de l'environnement côtier;*

c) prevent serious and irreversible damage to the environment, as well as citizens and property; / *prévenir des dommages graves et irréversibles à l'environnement ainsi qu'au citoyen et sa propriété;*

d) only allow developments that will be able to adapt to sea-level rise and severe storm surges in zones that risk flooding; / *prévenir des dommages graves et irréversibles à l'environnement ainsi qu'au citoyen et sa propriété;*

e) establish minimum requirements to prevent environmental degradation / *établir des exigences minimales destinées à prévenir la détérioration de l'environnement*

20.4 No main building shall be placed, erected or altered in an SLR zone unless it meets the following minimum requirements: / *Aucun bâtiment principal ne peut être implanté, édifié ou modifié dans une zone ENM à moins que celui-ci rencontre les exigences minimales suivantes :*

a) In the case of a new building: / *dans le cas d'un nouveau bâtiment :*

(i) the minimum elevation for the habitable portion of the building and/or for a commercial building shall be 4.3 metres (CGVD28); and, / *l'élévation minimale de la partie habitable et/ou commerciale doit être de 4.3m (CGVD28); et,*

(ii) every permit application shall include a plan showing the elevations of the part of the building that is deemed habitable. / *toute demande de permis doit être accompagnée d'un plan démontrant les élévations de la partie habitable du bâtiment.*

40 Residential and commercial driveways / *Voies d'accès aux résidences et aux commerces*

40.3 Subject to approval of the Director of Public Works, the maximum width of a driveway for automobiles shall be: / *Sous réserve de l'approbation du directeur des travaux publics, la largeur maximale d'une voie d'accès pour automobiles est:*

a) 6 metres for a residential property; or, / *6 mètres pour une propriété liée à une vocation résidentielle; ou*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

General Manager and Clerk : / *Directeur général et secrétaire municipal :*

"No worries on my side" / *« Aucune inquiétude de mon côté. »*

Director of Municipal Operations / *Directeur des Opérations municipales.*

** Stormwater management: The Town would require that the developer enact a 'net-zero runoff' approach to their development. This would require that the developer design and install stormwater detention basins to maintain current 'pre-development' runoff rates for those areas. The Town would also require detailed design of all the design criteria for storm calculations for their review and approval.

* Water connection:

** The estimated normal pressure at the street (Route 133) is expected to be in the range of 65 to 70 psi. Because of the height of the building there may be issues with low water pressure on the higher floors. The mechanical designer for the building should review this to confirm if the pressures will be acceptable.

** We don't have any information on the fire flow requirements for the building. However, based on the hydraulic model the estimated available fire flow at the street (Route 133) with a residual pressure of 20 psi is approximately 1300 USgpm. This analysis was completed based on the water consumption in the system at a maximum day flow rate which is the condition used to assess available fire flows. A hydrant flow test will be required to provide the designers with information to reflect actual field conditions and is the responsibility of the developer to schedule this test.

* Access and traffic: Transportation study submitted by the developer to the Town of Shediac already.

* Other comments: Development to follow latest Shediac Municipal Specifications and Subdivision Guidelines.

Town is in the process of revising their documents. Town will request an Environmental Issues Checklist and Erosion and sediment control plan from the developer's consultant as part of the subdivision construction. Considering the proximity of the development with a body of water and wetlands, developer will have to apply for a WAWA permit. The consultant will be responsible to assure that the proper control measures are in place and inspected before the start of the construction and until the said project is completed.

* LFPP: To be approved by council if the Town is interested in the land proposed by the developer or if they prefer the cash in lieu option. " / *« * Gestion des eaux pluviales : La Ville exigerait que le développeur adopte une approche « nette zéro » pour son développement. Cela exigerait que le développeur conçoive et installe des bassins de rétention des eaux pluviales pour maintenir les taux de ruissellement actuels « avant le développement » pour ces zones. La Ville exigerait également une conception détaillée de tous les critères de conception pour les calculs des tempêtes aux fins d'examen et d'approbation.*

* *Raccordement eau :*

** *La pression normale estimée à la rue (Route 133) devrait se situer entre 65 et 70 psi. En raison de la hauteur du bâtiment, il peut y avoir des problèmes de faible pression d'eau aux étages supérieurs. Le concepteur mécanique du bâtiment doit examiner cela pour confirmer si les pressions seront acceptables.*

** *Nous n'avons aucune information sur les exigences de débit d'incendie pour le bâtiment. Cependant, sur la base du modèle hydraulique, le débit d'incendie disponible estimé dans la rue (route 133) avec une pression résiduelle de 20 psi est d'environ 1 300 USgpm. Cette analyse a été réalisée sur la base de la consommation d'eau dans le système à un débit journalier maximal qui est la condition utilisée pour évaluer les débits d'incendie disponibles. Un test de débit des bornes d'incendie sera nécessaire pour fournir aux concepteurs des informations reflétant les conditions réelles sur le terrain et il incombe au développeur de planifier ce test.*

* *Accès et circulation : Étude de transport déjà soumise par le promoteur à la Ville de Shediac.*

* *Autres commentaires : Le développement doit suivre les dernières spécifications municipales de Shediac et les lignes directrices de lotissement. La ville est en train de réviser ses documents. La ville demandera une liste de contrôle des problèmes environnementaux et un plan de contrôle de l'érosion et des sédiments au consultant du promoteur dans le cadre de la construction du lotissement. Considérant la proximité du développement avec un*

plan d'eau et des terres humides, le développeur devra demander un permis WAWA. Le consultant sera responsable de s'assurer que les mesures de contrôle appropriées sont en place et inspectées avant le début de la construction et jusqu'à ce que ledit projet soit terminé.

* LFPP : À approuver par le conseil si la Ville est intéressée par le terrain proposé par le promoteur ou si celui-ci préfère l'option comptant en lieu et place. »

The Fire Chief of the Town of Shediac was consulted / *Le chef pompier de la Ville de Shediac a été consulté*

The Director, Operations from the Greater the Greater Shediac Sewerage Commission was consulted. / *Le Directeur, Opérations de la Commission a été consulté.*

“The GSSC doesn't have additional comments at the moment. We've already discussed that the proponent plans on installing/operating/maintaining a private sanitary lift station to discharge into our main sewer along Hannington Road. We've also discussed that any underground parking drainage shall not be subject to weather elements (rain, high tide, etc.) and go through a sand trap and oil/water separator before entering the sanitary system. We will continue to monitor the advancement of this project and will add comments if necessary.” / « *Le CÉSB n'a pas de commentaires supplémentaires pour le moment. Nous avons déjà discuté du fait que le promoteur prévoit installer/exploiter/maintenir une station de relevage sanitaire privée à décharger dans notre égout principal le long du chemin Hannington. Nous avons également discuté du fait que tout drainage de parking souterrain ne doit pas être soumis aux éléments météorologiques (pluie, marée haute, etc.) et passer par un dessableur et un séparateur huile/eau avant d'entrer dans le système sanitaire. Nous continuerons de suivre l'avancement de ce projet et ajouterons des commentaires si nécessaire.* »

The Department of Environment was consulted, / *Le ministère de l'environnement a été consulté.*

SSWM has received a WAWA permit application for the activities within 30 metres of the delineated coastal marsh. This application is currently on hold. I don't have any comments at this time. / « *SSWM a reçu une demande de permis WAWA pour les activités à moins de 30 mètres du marais côtier délimité. Cette application est actuellement en attente. Je n'ai pas de commentaires pour le moment.* »

No comments were received by the EIA Department at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu par le département EIE au moment de la rédaction de ce rapport.*

Discussion

The application is to build two new multi unit dwelling buildings. Both buildings will be fronting a new public street that will be off of Hanington Street. The buildings have 127 units each, 7 storeys, flat roof and indoor parking on the ground floor. 3D rendering and site plans can be found in the schedules of this report. On the site plan, the Building A is located more towards the North and the Building B is located towards the South of the property. / *La demande est de construire deux nouvelles habitations multifamiliales. Les deux bâtiments feront face à une nouvelle rue publique qui sera à côté de la rue Hanington. Les habitations comptent 127 unités chacun, 7 étages, toit plat et stationnement intérieur au rez-de-chaussée. Le plan 3D et les plans du site se trouvent dans les annexes de ce rapport. Sur le plan du site, le bâtiment A est situé plus au nord et le bâtiment B est situé au sud de la propriété.*

The lot is narrow fronting Hanington, but opens up to a much larger section in the back. The total lot area is 6.06 hectares (15 acres). The lot is mostly wooded with some areas already cleared. The lot is fronting the Shediac Bay with a provincially significant wetland along the coast. There's an existing dwelling on the lot close to Hanington where the current property owners live. This dwelling will eventually need to be demolished to make room for the proposed street. / *Le terrain est étroit face à Hanington, mais s'ouvre sur une section beaucoup plus grande à l'arrière. La superficie totale du terrain est de 6,06 hectares (15 acres). Le terrain est majoritairement boisé avec quelques zones déjà défrichées. Le terrain fait face à la baie de Shediac avec une zone humide d'importance provinciale le long de la côte. Il y a une habitation existante sur le terrain près de Hanington où vivent les propriétaires actuels. Cette habitation devra éventuellement être démolie pour faire place à la rue proposée.*

The proposed street is in between Hanington and Shediac Bay. It's a dead-end street with no proposed future connection or active transportation connection. The proposed street is intended to only service the two proposed buildings, but could potentially accommodate future development. / *La rue proposée se situe entre Hanington et la baie de Shediac. C'est un cul-de-sac sans connexion future proposée ou connexion de transport actif. La rue proposée est destinée à desservir uniquement les deux bâtiments proposés, mais pourrait potentiellement accueillir un développement futur.*

Each building is proposed on its own respective lot. The proposed height is 30 meters (98.4 feet) for both buildings. Building A is proposed at 19.58 meters (64 feet) from the nearest property (to the west) and Building B is located 16.23 meters (53.23 feet) from the nearest property (to the west). These setbacks greatly exceed the minimum setback of 1.5 meters from lateral property lines (5 feet). The buildings are located completely outside of the provincially significant wetland and the protective 30 meters buffer. A tree buffer is proposed to be conserved at the North, South, and East of the property. Approximately 390 parking spaces are being proposed for the development, 60 of which will be located inground of each building. There are three parking areas for this proposal. The two largest ones are proposed behind both buildings. A smaller 36 parking area is proposed in between both buildings. A total of two driveway per lots are accessing the proposed street. / *Chaque bâtiment est proposé sur ses propres lots. La hauteur proposée est de 30 mètres (98,4 pieds) pour les deux bâtiments. Le bâtiment A est proposé à 19,58 mètres (64 pieds) de la propriété la plus proche (à l'ouest) et le bâtiment B est*

situé à 16,23 mètres (53,23 pieds) de la propriété la plus proche (à l'ouest). Ces marges de recul dépassent largement la marge de recul minimale de 1,5 mètre des lignes latérales de propriété (5 pieds). Les bâtiments sont situés complètement à l'extérieur de la zone humide d'importance provinciale et de la zone tampon protectrice de 30 mètres. Il est proposé de conserver une zone tampon arborée au nord, au sud et à l'est de la propriété. Environ 390 stationnements sont proposés pour le développement, dont 60 parkings en sous-sol proposés dans chaque bâtiment. Il y a trois aires de stationnement pour cette proposition. Les deux plus grandes sont proposées derrière les deux bâtiments. Un parking plus petit de 36 est proposé entre les deux bâtiments. Un total de deux allées par lots accèdent à la rue proposée.

The buildings will be serviced by both public water and sanitary sewer systems. A stormwater retention solution to accomplish net-zero stormwater run-off is proposed. A retention pond is identified in between both buildings. / Les bâtiments seront desservis par le réseau public d'aqueduc et d'égout sanitaire. Une solution de rétention des eaux pluviales pour atteindre un ruissellement net zéro des eaux pluviales est proposée. Un bassin de rétention est identifié entre les deux bâtiments.

A boardwalk is proposed in the provincially significant wetland and the 30-meter buffer. The wetland has been delineated by the proponent. The proponent has contacted the Department of Environment regarding approval for construction and work in the wetland. These will need to be satisfied before any boardwalk is constructed. / Une passerelle est proposée dans la zone humide d'importance provinciale et la zone tampon de 30 mètres. Le milieu humide a été délimité par le promoteur. Le promoteur a communiqué avec le ministère de l'Environnement concernant l'approbation de la construction et des travaux dans le milieu humide. Ceux-ci devront être satisfaits avant la construction de toute promenade.

The property is currently zoned High-Density Residential Zone (R3 Zone) and part of the property is zoned Sea Level Rise Zone (SLR Zone). The SLR Zone is an overlay zone on top of the R3 Zone, meaning that both zones apply. The SLR Zone identifies a low-lying area that is potentially at risk of flooding due to the rising of the sea and more frequent and intense storm surges caused by climate change. The SLR does allow development in this zone but requires that the habitable portion of the building be above 4.3 m CGVD28 (the elevation predicted to flood). The proponent is proposing the parking garage above 4.3 m CGVD28 and all the residential units above it. There are no limits in the R3 Zone on the number of residential units but are typically limited by design criteria, such as maximum height, setback requirements, lot occupancy requirements and parking requirements. The proposed project is permitted on the property, but several variances were identified. These variances are: / La propriété est actuellement zonée zone résidentielle à haute densité (zone R3) et une partie de la propriété est zonée zone d'élévation du niveau de la mer (zone ENM). La zone ENM est une zone superposée au-dessus de la zone R3, ce qui signifie que les deux zones s'appliquent. La zone ENM identifie une zone basse qui est potentiellement à risque d'inondation en raison de la montée de la mer et des ondes de tempête plus fréquentes et plus intenses causées par le changement climatique. Le ENM autorise le développement dans cette zone, mais exige que la partie habitable du bâtiment soit supérieure à 4,3 m CGVD28 (l'élévation prévue pour l'inondation). Le promoteur propose le garage de stationnement au-dessus de 4,3 m CGVD28 et toutes les unités résidentielles au-dessus. Il n'y a pas de limites dans la zone R3 sur le nombre d'unités résidentielles, mais elles sont généralement limitées par des critères de conception, tels que la hauteur maximale, les exigences de retrait, les exigences d'occupation du terrain et les exigences de stationnement. Le projet proposé est autorisé sur la propriété, mais plusieurs dérogations ont été identifiées. Ces dérogations sont :

Variance 1: Increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 7.9 meters / *Dérogation 1 : Augmenter le retrait maximal de la cour avant de 6,5 mètres à 7,9 mètres*

Variance 2: Allow the parking lot in the front yard. / *Dérogation 2 : Permettre le stationnement dans la cour avant.*

Variance 3: Increase the maximum driveway width to 7 meters. / *Dérogation 3 : Augmenter la largeur maximale de l'allée à 7 mètres.*

Variance 4: Allow a flat roof / *Dérogation 4 : Autoriser un toit plat*

Variance 5 : Increase the maximum height of a main building from 15 meters to 30 meters / *Dérogation 5 : Augmenter la hauteur maximale de 15 mètres à 30 mètres*

À noter que les plans plus récent ont été envoyé à la Commission le 21 novembre 2021, après que l'agenda et les avis publics ont été envoyés. Une dérogation mineur a été remarqué durant la revue des plans mise à jour.

As part of the evaluation of a variance request, the Community Planning Act allows the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve reasonable variance that the committee considers desirable for the development of the property and which are compatible with the objective of the Zoning By-law and the Municipal Plan. Zoning by-laws, no matter how well designed, cannot accommodate all varieties of lot size, shape and topography. Variances should not render the original intent of the zoning provision null. Variances should generally consider if there are special circumstances applicable to the subject property or to the intended use that do not apply generally to surrounding properties or that make it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance. / Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du sud-est d'approuver des dérogations raisonnables que le comité considère souhaitables pour le développement de la propriété et qui sont compatibles avec l'objectif du règlement de zonage. et le plan municipal. Les règlements de zonage, peu importe à quel point ils sont bien conçus, ne peuvent s'adapter à toutes les variétés de taille, de forme et de topographie de lot. Les dérogations ne devraient pas rendre nulle l'intention initiale de la disposition de zonage. Les dérogations devraient généralement prendre en compte s'il existe des circonstances particulières applicables à la propriété en question ou à l'utilisation prévue qui ne s'appliquent généralement pas aux propriétés environnantes ou qui rendent impossible la refonte du projet pour exclure la nécessité d'une dérogation.

Variance 1: Increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 7.9 meters. / Dérogation 1 : Augmenter le retrait maximal de la cour avant de 6,5 mètres à 7.9 mètres.

Section 11.4 b) of the zoning regulation states that the maximum setback for new buildings is 6.5 meters from the foundation. The building can't be located further than 6.5 meters, but it shall not be closer than 5 meters. The proponent is proposing a front yard setback of 7.9 meters. / *L'article 11.4 b) du règlement de zonage stipule que la marge de recul maximale pour les nouveaux bâtiments est de 6,5 mètres à partir de la fondation. Le bâtiment ne peut pas être situé à plus de 6,5 mètres, mais il ne doit pas être à moins de 5 mètres. Le promoteur propose un retrait de cour avant de 7,9 mètres.*

Does the request meet the intent of the Zoning By-Law and Municipal Plan? / La demande répond-elle à l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal?

The main objective of the maximum front yard setback is to ensure that no parking area is in between the main building and the public thoroughfare. It is also to create an esthetically pleasing environment to promote walkability and pedestrian access to the buildings. No parking is proposed in between the street and the building. A walkway is proposed along the front of the building for pedestrians. A raised terrace is in between the street and the building to account for the elevation change needed for developments in the SLR Zone, which makes it more difficult to locate the building closer to the street. The shape of the dead-end street makes it also more difficult to respect the maximum setback requirements. / *L'objectif principal du retrait maximal de la cour avant est de s'assurer qu'aucune aire de stationnement ne se trouve entre le bâtiment principal et la voie publique. Il s'agit également de créer un environnement esthétique pour favoriser la marche et l'accès piétonnier aux bâtiments. Aucun stationnement n'est proposé entre les rues. Un trottoir est proposé le long de la façade du bâtiment pour les piétons. Une terrasse surélevée se trouve entre la rue et le bâtiment pour tenir compte du changement d'élévation nécessaire aux développements dans la zone ENM, ce qui rend plus difficile la localisation du bâtiment plus près de la rue. La forme du cul-de-sac rend également plus difficile le respect des exigences de marge maximale.*

The variance request is not significant and the applicant has shown effort to respect the intent of the zoning regulation. Staff believes that this variance respects the intent of the zoning regulation and municipal plan. / *La demande de dérogation n'est pas importante et le demandeur a fait des efforts pour respecter l'intention du règlement de zonage. Le personnel croit que cet écart respecte l'intention du règlement de zonage et du plan municipal.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demande est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The variance request allows the applicant to work with the elevation change required from the SLR Zone and irregular shape of the street, while not compromising the intent of the regulation. This request is desirable for the development of the property. / *La demande de dérogation permet au demandeur de travailler avec le changement d'élévation requis par la zone ENM et la forme irrégulière de la rue, sans compromettre l'intention du règlement. Cette demande est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Is the request reasonable? / La demande est-elle raisonnable?

In the scale and the context of this project, the 1.4 maximum setback increase is minor and reasonable. / *Dans l'échelle et le contexte de ce projet, l'augmentation de la marge de recul maximale de 1,4 est mineure et raisonnable.*

Variance 2: Allow the parking lot in the front yard / Dérogation 2 : Autoriser le stationnement dans la cour avant

Section 11.5 of the Zoning By-Law states that no portion of any parking shall be located in the front or flankage yard. The proposal has most of the parking at the rear of the property or within the building, but there is a small parking area with 36 parking located inbetween both buildings. / *L'article 11.5 du Règlement de zonage stipule qu'aucune partie d'un stationnement ne doit être située dans la cour avant ou de flanc. La proposition a la plupart du stationnement à l'arrière de la propriété ou à l'intérieur du bâtiment, mais il y a un petit parking avec 36 places de stationnement situé entre les deux bâtiments.*

Does the request meet the intent of the Zoning By-Law and Municipal Plan? / La demande répond-elle à l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal?

These provisions intend to ensure buildings are located close to the street where they can be easily accessed by pedestrians and promote walkable communities. The parking lot is technically located in the front yard as per the zoning regulation definition because the layout of the land is caused by the dead-end street. The building is still closer to the street than the parking, which is the purpose of this parking provision. A walkway is proposed in front of the building leading to the back of the property. This variance is the result of the project being proposed on a dead-end and a technicality. The variance is meeting the intent of the zoning regulation and the municipal plan. / *Ces dispositions visent à garantir que les bâtiments sont situés à proximité de la rue où ils sont facilement accessibles aux piétons et à promouvoir des communautés piétonnes. Le stationnement est techniquement situé dans la cour avant selon la définition du règlement de zonage car l'aménagement du terrain est causé par la rue sans issue. Le bâtiment est toujours plus proche de la rue que le parking, ce qui est l'objet de cette disposition de stationnement. Une passerelle est proposée devant le bâtiment menant à l'arrière de la propriété. Cet écart est le résultat du projet proposé sur une impasse et sur une technicité. La dérogation respecte l'intention du règlement de zonage et du plan municipal.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demande est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

There are no parking spaces located in between the buildings and public street. This parking area allows the applicant to utilise a section of the property that would otherwise be wasted. This layout allows to applicant to more efficiently utilise the property while not rendering the original intent of the regulation null. This variance is good for the development of the property. / *Il n'y a pas de parking situé entre les bâtiments et la rue publique. Cette aire de stationnement permet au demandeur d'utiliser une partie de la propriété qui serait autrement*

gaspillée. Ce développement permet au demandeur d'utiliser plus efficacement la propriété sans rendre nulle l'intention originale du règlement. Cette dérogation est bon pour le développement de la propriété.

Is the request reasonable? / La demand est-elle raisonnable?

A fraction of the parking is technically located in front yard as per the definition, but this is a consequence of the design of the project and the fact that the buildings are located on a dead-end street. A large majority of the parking spots will be located in a manner that respects the zoning requirements. This variance allows the applicant to provide slightly more parking while not compromising the intent of the regulation. This request is reasonable. / *Une fraction du stationnement est techniquement située dans la cour avant selon la définition, mais c'est une conséquence de la conception du projet et du fait que les bâtiments sont situés dans une rue sans issue. Une grande majorité des places de stationnement seront situées de façon à respecter les exigences du zonage. Cet écart permet au demandeur d'offrir un peu plus de stationnement sans compromettre l'intention du règlement. Cette demande est raisonnable.*

Variance 3: Increase the maximum driveway width to 7 meters. / Dérogation 3 : Augmenter la largeur maximale de l'allée à 7 mètres.

Section 40.3 states that driveways shall be 6 metres for residential properties. A driveway width of 7 meters is proposed. Driveway width is defined as the width where it accesses the street. There are other requirements for driveway width within the property (section 31). The driveway leading to the parking lot and the width between parking spaces within the property can be up to 7.6 meters wide. / *L'article 40.3 stipule que les allées doivent mesurer 6 mètres pour les propriétés résidentielles. Une largeur d'allée de 7 mètres est proposée. La largeur de l'allée est définie comme la largeur à laquelle elle accède à la rue. Il existe d'autres exigences concernant la largeur de l'allée à l'intérieur de la propriété (article 31). L'allée menant au stationnement et la largeur entre les espaces de stationnement au sein de la propriété peuvent atteindre 7,6 mètres de large.*

Does the request meet the intent of the Zoning By-Law and Municipal Plan? / La demand répond-elle à l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal?

The intent of this provisions is to control traffic coming into a public throughfare by controlling it's width and controlling the distance from intersection and other driveways. The 6 meters requirement applies for single unit dwelling all the way to 127 multi unit dwellings. The alleyways within property leading to the parking lot can be up to 7.6 meters wide. Commercial properties are allowed up to 10 meters wide. The public works director was contacted in regards to this variance and did not have any objections to the request. / *L'intention de ces dispositions est de contrôler la circulation entrant dans une voie publique en contrôlant sa largeur et en contrôlant la distance par rapport à l'intersection et aux autres voies d'accès. L'exigence de 6 mètres s'applique aux habitations individuelles jusqu'à 127 habitations à logements multiples. Les allées de la propriété menant au parking peuvent mesurer jusqu'à 7,6 mètres de large. Les propriétés commerciales sont autorisées jusqu'à 10 mètres de large. Le directeur des travaux publics a été contacté au sujet de cette dérogation et n'a eu aucune objection à la demande.*

Because the parking lot alley can be up to 7.6 meters, because the director of public works did not identify any concerns with the driveway width, and because a driveway can be up 10 meters in other zones in the regulations, the staff is in of the opinion that this requests meeting the intent of the regulation. / *Parce que l'allée du stationnement peut aller jusqu'à 7,6 mètres, parce que le directeur des travaux publics n'a identifié aucun problème avec la largeur de l'allée et parce qu'une allée peut aller jusqu'à 10 mètres dans d'autres zones dans le règlement, le personnel est d'avis que cela demande de répondre à l'intention du règlement.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demand est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The variance is minor and does not render the intent of the regulation null. The request allows extra room for maneuverability. The request is desirable for the development of the property. / *La dérogation est mineure et ne rend pas nulle l'intention du règlement. La demande permet une marge de manœuvre supplémentaire. La demande est souhaitable pour la mise en valeur du bien.*

Is the request reasonable? / La demand est-elle raisonnable?

The variance request is minor, the driveway is less wide than the maximum required driveways width leading to parking lots within the property (section 31 of the Zoning By-Law) and the driveway is less wide than the maximum commercial driveway width. The request is reasonable. / *La demande de dérogation est mineure, l'allée est moins large que la largeur maximale requise des allées menant aux stationnements à l'intérieur de la propriété (article 31 du règlement de zonage) et l'allée est moins large que la largeur maximale des allées commerciales. La demande est raisonnable.*

Variance 4: Allow a flat roof / Dérogation 3 : Autoriser un toit plat

Section 11.6.3 of the Zoning By-Law states that flat roof are prohibited on main buildings in this zone. A flat roof is proposed for both buildings. / *L'article 11.6.3 du Règlement de zonage stipule que les toits plats sont interdits sur les bâtiments principaux de cette zone. Un toit plat est proposé pour les deux bâtiments.*

The R3 Zone is the only zone in the Zoning By-Law that does not allow flat roofs. / *La zone R3 est la seule zone du règlement de zonage qui ne permet pas les toits plats.*

Does the request meet the intent of the Zoning By-Law and Municipal Plan? / La demand répond-elle à l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal?

The original intent of this provision was for esthetics purposes. The renderings of the proposed buildings show many architectural features that provide an aesthetically pleasing design. Recent trends of modern design for

multi-residential buildings favour flat roof buildings for a multitude of reasons. This request meets the council's policy to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the appearance thanks to its design and to protect and showcase interesting visual perspectives. / L'intention initiale de cette disposition était à des fins esthétiques. *Les plans des bâtiments proposés montrent de nombreuses caractéristiques architecturales qui offrent une conception esthétique. Les tendances récentes de la conception moderne des immeubles multirésidentiels favorisent les immeubles à toit plat pour une multitude de raisons. Cette demande répond à la politique du conseil de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements qui en amélioreront l'apparence grâce à sa conception et de protéger et mettre en valeur des perspectives visuelles intéressantes.*

Is the request desirable for the development of the property? & Is the request reasonable? / La demand est-elle raisonnable? & La demand est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The requests respond to the trend of new modern architectural designs and respect the intent of the municipal plan. A variance for a flat roof for a multi-residential building is reasonable and good for the development of the property. / *Les demandes répondent à la tendance des nouvelles conceptions architecturales modernes et respectent l'intention du plan municipal. Une dérogation pour un toit plat pour un immeuble multirésidentiel est raisonnable et souhaitable pour le développement de la propriété.*

Variance 5: Increase the maximum height from 15 meters to 30 meters / Dérogation 5 : Augmenter la hauteur maximale de 15 mètres à 30 mètres

Section 11.6.1 states that the building in the R3 shall have at least two storeys, but cannot exceed 15 meters in height. A height of 30 meters is proposed. Some architectural designs are proposed to mitigate the effect of the proposed height such as a podium and a step back design after the 5th storey. The base of the building acts as a podium and the highest part of the building is further back from the street. This lessens the impacts of taller buildings at the street level by not having a completely straight tall wall and by maintaining some of the sky views from the street. The building is also located significantly further away from the minimum lateral and rear setback to minimize the impact of shadows on neighbouring properties. Building in height rather than increasing the footprint reduces the disturbed area needed for the development and minimizes the impact on the environmentally sensitive area (the neighbouring provincially significant wetland). However, the Community Planning Act provides certain tests to evaluate if a variance should be accepted by the committee. The role of the committee is to accept reasonable adjustments to the regulation and should not render the original intent of the regulation null. Proponents do have options to apply for amendments or rezoning of the regulation. This process will be reviewed and decided by the Town of Shediac council through a more thorough process. / *L'article 11.6.1 stipule que le bâtiment du R3 doit avoir au moins deux étages, mais ne peut excéder 15 mètres de hauteur. Une hauteur de 30 mètres est proposée. Certaines conceptions architecturales sont proposées pour atténuer l'effet de la hauteur proposée, comme un podium et une conception en retrait après le 5e étage. La base du bâtiment agit comme un podium et la partie la plus élevée du bâtiment est plus en retrait de la rue. Cela réduit les impacts des bâtiments plus hauts au niveau de la rue en n'ayant pas un grand mur complètement droit et en maintenant certaines des vues du ciel depuis la rue. Le bâtiment est également situé beaucoup plus loin du retrait latéral et arrière minimum afin de minimiser l'impact des ombres sur les propriétés voisines. Construire en hauteur plutôt que d'augmenter l'empreinte réduit la zone perturbée nécessaire au développement et minimise l'impact sur la zone écologiquement sensible (la zone humide voisine d'importance provinciale). Cependant, la Loi sur l'urbanisme prévoit certains tests pour évaluer si une dérogation doit être acceptée par le comité. Le rôle du comité est d'accepter des ajustements raisonnables au règlement et ne devrait pas rendre l'intention originale du règlement nulle. Les promoteurs ont la possibilité de demander des modifications ou un changement de zonage du règlement. Ce processus sera examiné et décidé par le conseil de la ville de Shediac dans le cadre d'un processus plus approfondi.*

Does the request meet the intent of the Zoning By-Law and Municipal Plan? / La demand répond-elle à l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal?

The maximum height in the R3 of 15 meters equates to 4 storey building. The Central Commercial Zone in the Town of Shediac and the Downtown Borough allows for a maximum height of 20 meters. The CC Zone allows residential development. The intent of the Municipal Plan and Zoning regulation is to promote the higher density development in the downtown sector of the Town of Shediac. Increasing the maximum height in the R3 Zone 50% more than the highest density zone in the plan is not respecting the intent of the municipal plan. There are also policies in the plan to encourage all new residential development to follow the general provisions in terms of designs. / *La hauteur maximale dans le R3 de 15 mètres équivaut à un bâtiment de 4 étages. La zone commerciale centrale de la ville de Shediac et de l'arrondissement du centre-ville permet une hauteur maximale de 20 mètres. La zone CC permet le développement résidentiel. L'intention du plan municipal et du règlement de zonage est de promouvoir le développement à plus haute densité dans le secteur du centre-ville de la ville de Shediac. Augmenter la hauteur maximale dans la zone R3 de 50 % de plus que la zone la plus dense du plan ne respecte pas l'intention du plan municipal. Il existe également des politiques dans le plan pour encourager tous les nouveaux développements résidentiels à suivre les dispositions générales en termes de conception.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demand est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The height increase allows for more density, while reducing the footprint and disturbance on this property. The height increase is desirable for the development of the property. / *L'augmentation de la hauteur permet une plus grande densité, tout en réduisant l'empreinte et les nuisances sur cette propriété. L'augmentation de la hauteur est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Is the request reasonable? / La demand est-elle raisonnable?

The Community Planning Act states that variance requests should be reasonable, but there is no mention of whether it needs to be minor. However, it is difficult to argue that doubling the maximum required height is reasonable. Typically variance has special circumstances on the property that makes it very difficult or impossible to preclude the need for a variance. In this case, the proponent could have the option of proposing a building that

would respect the maximum height requirements. The variance is not reasonable. / *La Loi sur l'urbanisme stipule que les demandes de dérogation doivent être raisonnables, mais il n'est pas précisé si elles doivent être mineures. Cependant, il est difficile d'affirmer que doubler la hauteur maximale requise est raisonnable. En règle générale, la variance a des circonstances particulières sur la propriété qui rendent très difficile, voire impossible, d'exclure la nécessité d'une dérogation. Dans ce cas, le promoteur pourrait avoir la possibilité de proposer un bâtiment qui respecterait les exigences de hauteur maximale. La dérogation n'est pas raisonnable.*

Staff recognizes that the applicant has proposed good architectural and planning designs to mitigate the impacts of such a large height increase. That being said, this proposal does not meet all the criteria set out in the Community Planning Act when evaluating variances. Staff is in the opinion that variances with such a large deviation from the requirements of the zoning regulation are not the mandate of the Planning Review and Adjustment Committee. This type of large deviation from the regulation should be left to Council through a plan amendment or rezoning. Staff cannot reasonably recommended to the Planning Review and Adjustment Committee to accept such significant variance. The staff recommends the Committee deny the variance to increase the maximum height. / *Le personnel reconnaît que le demandeur a proposé de bonnes conceptions architecturales et de planification pour atténuer les impacts d'une si grande augmentation de hauteur. Cela dit, cette proposition ne répond pas à tous les critères énoncés dans la Loi sur l'urbanisme lors de l'évaluation des dérogations. Le personnel est d'avis que les écarts avec un écart aussi important par rapport aux exigences du règlement de zonage ne relèvent pas du mandat du Comité de révision et d'adaptation de l'urbanisme. Ce type d'écart important par rapport au règlement devrait être laissé au Conseil par le biais d'une modification du plan ou d'un rezonage. Le personnel ne peut raisonnablement être recommandé au Comité d'examen et d'ajustement de la planification d'accepter un écart aussi important. Le personnel recommande au Comité de refuser la dérogation pour augmenter la hauteur maximale.*

Public Notice / Avis public

On November 15th, a public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Le 15 novembre un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété proposée.*

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:*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions*

(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,*

(vi) the design, character and appearance of buildings and structures / *a conception, la nature et l'apparence des bâtiments et constructions,*

(ix) the facilities to be provided and maintained for off-street parking and loading of vehicles, / *les installations à fournir et à entretenir pour le stationnement hors-rue et le chargement des véhicules*

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

Staff respectfully recommends to the Planning Review and Adjustment Committee to **APPROVE** the followings

variances : / Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification d'APPROUVER les dérogations suivantes :

Variance 1: Increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 7.9 meters / *Dérogation 1 : Augmenter le retrait maximal de la cour avant de 6,5 mètres à 7,9 mètres*

Variance 2: Allow the parking lot in the front yard. / *Dérogation 2 : Permettre le stationnement dans la cour avant.*

Variance 3: Increase the maximum driveway width to 7 meters. / *Dérogation 3 : Augmenter la largeur maximale de l'allée à 7 mètres.*

Variance 4: Allow a flat roof / *Dérogation 4 : Autoriser un toit plat*

Staff respectfully recommends to the Planning Review and Adjustment Committee to DENY the following variance : / Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification de **REFUSER** la dérogation suivante :

Variance 5 : Augmenter la hauteur maximale de 15 mètres à 30 mètres / *Dérogation 5 : Augmenter la hauteur maximale de 15 mètres à 30 mètres*

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.

Location Map / Carte d'emplacement

chemin Hannington Road (PID/NID 70530795)

Town of Shediac

Date: 11/9/2021



Main Office

1234 rue Main Street
2nd 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

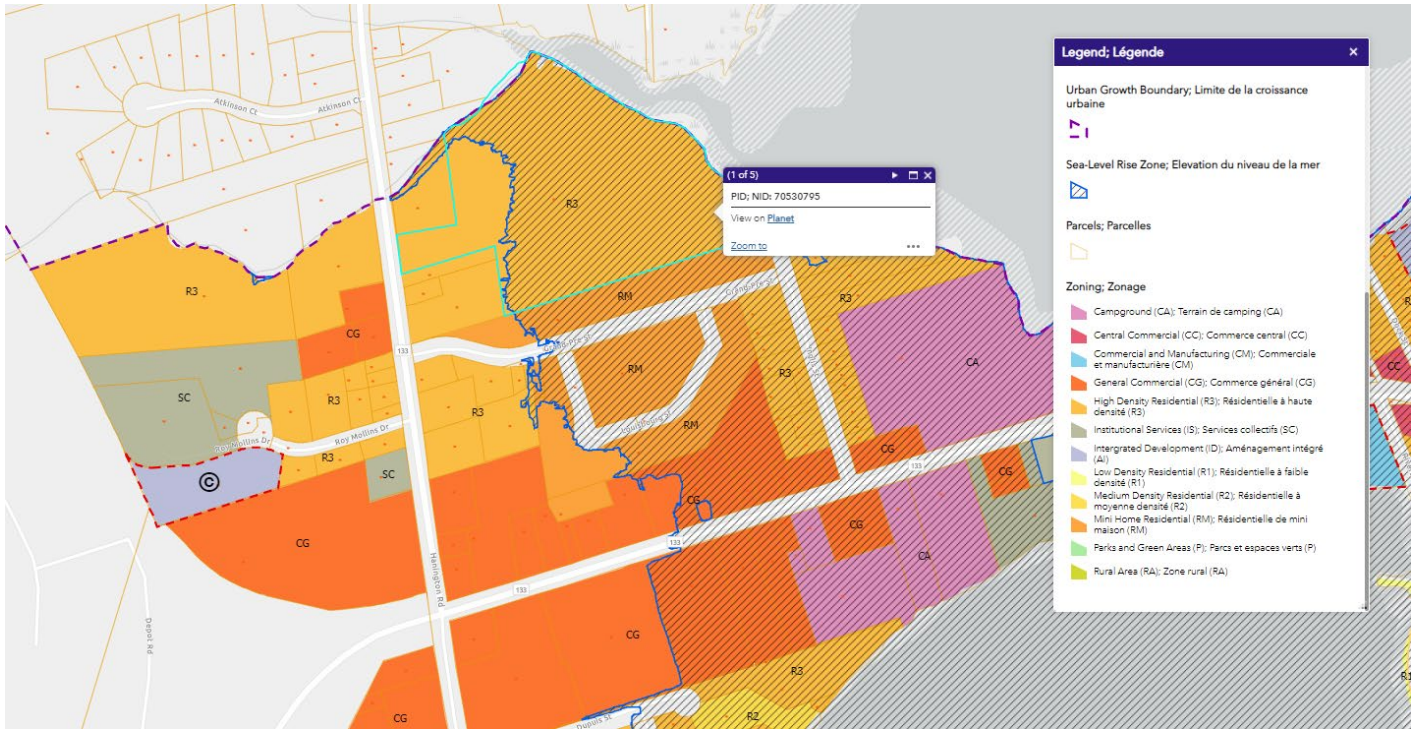
Tantramar Office

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

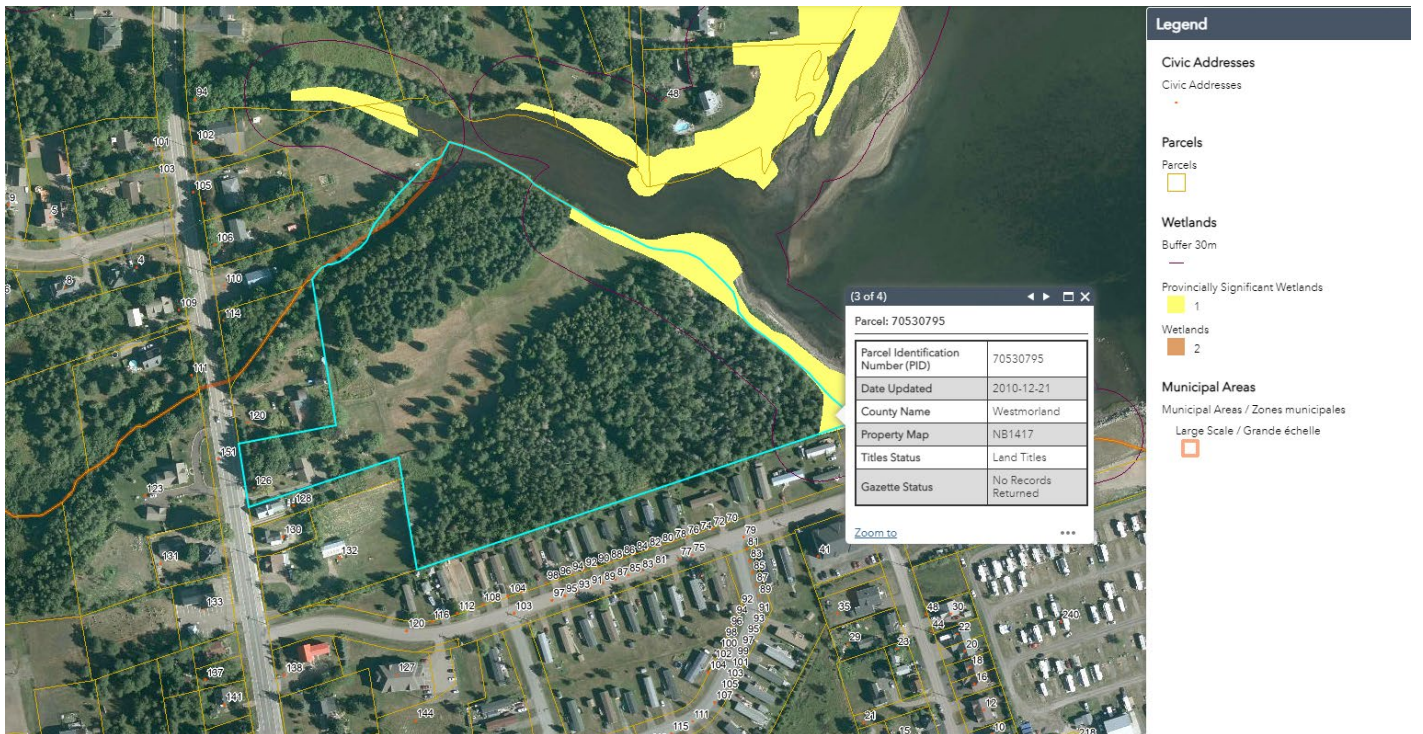
Riverview Office

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

Zoning map / Carte de zonage



GeoNB Map / Carte de GeoNB



Rendering by applicant / Plans par le demandeur



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd 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



Main Office
1234 rue Main Street
2nd 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

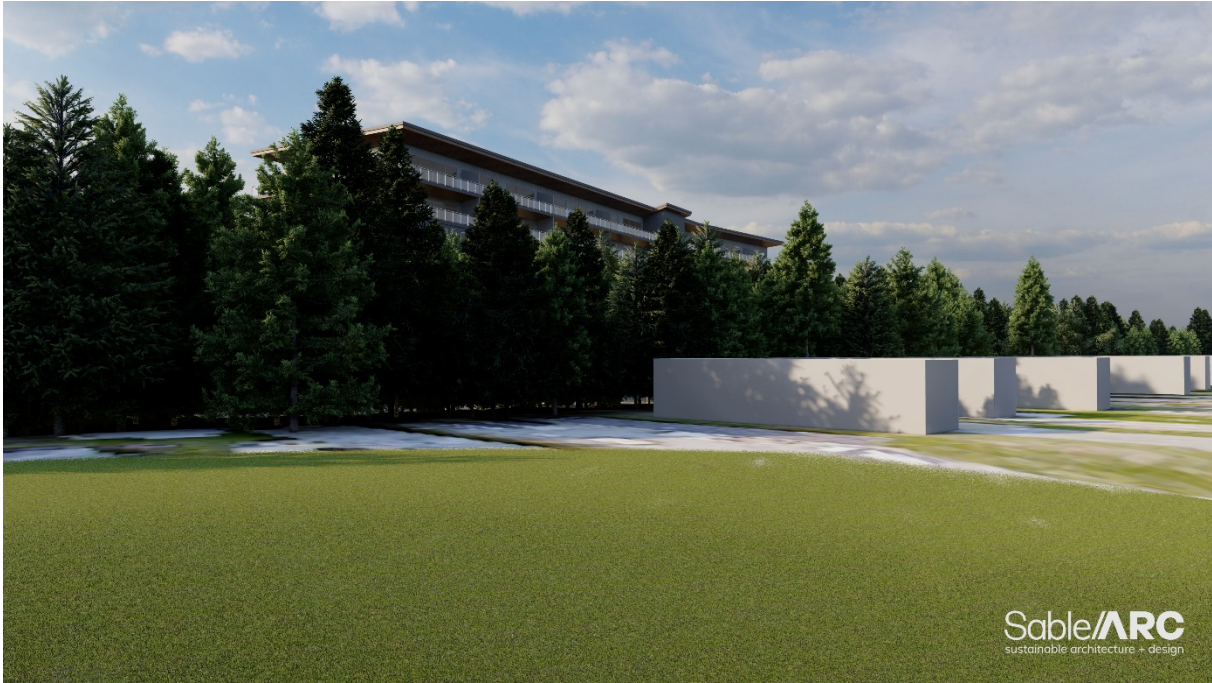


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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



Main Office

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

Beaubassin Office

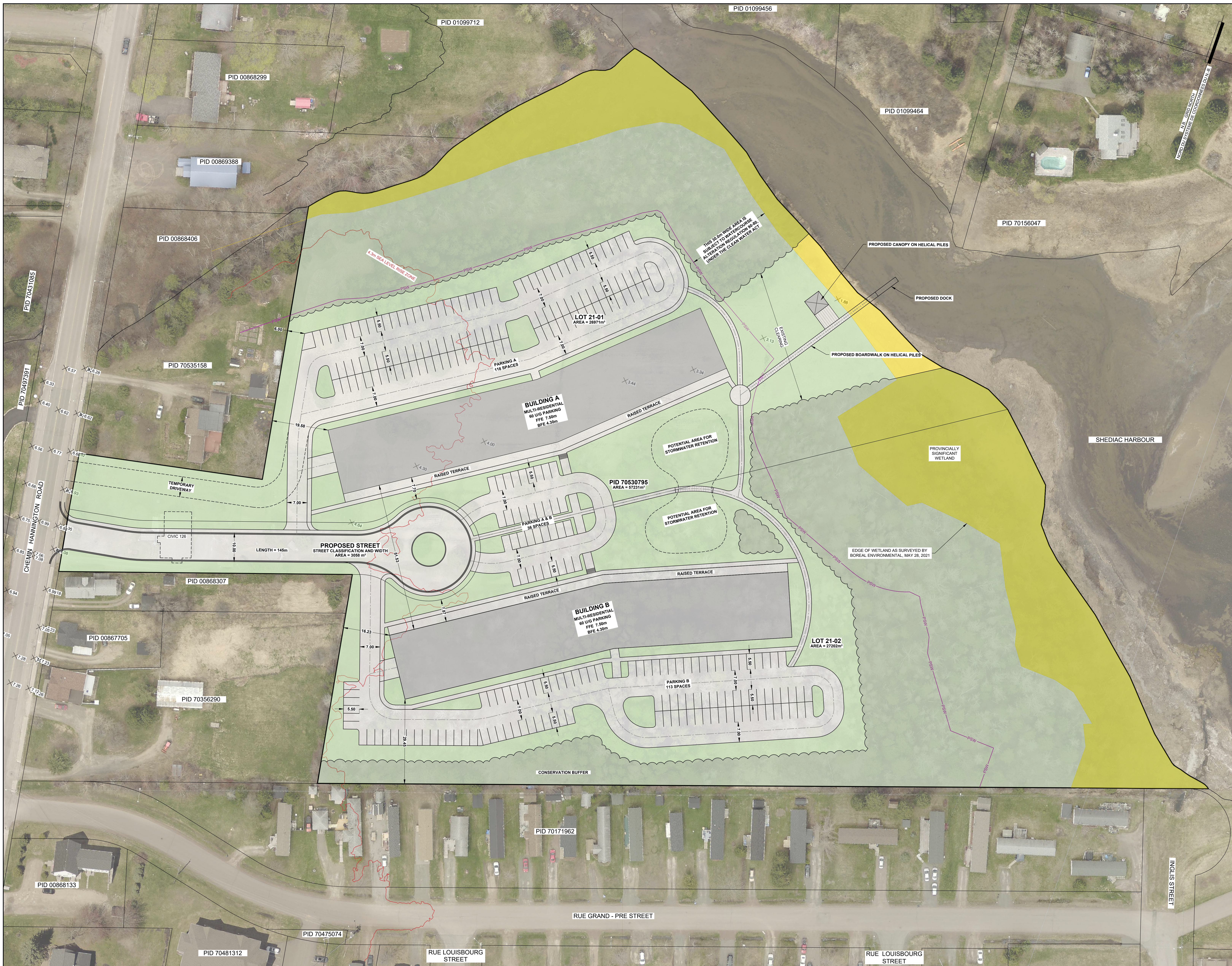
815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

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



ITEM	EXISTING	PROPOSED
SANITARY MANHOLE		
STORM MANHOLE		
SANITARY SEWER		
STORM SEWER		
PIPE INSULATION		
CATCH BASIN		
DOUBLE CATCH BASIN		
SLUICE BOX		
CULVERT		
WATER MAIN		
GATE VALVE		
FIRE HYDRANT		
TEE		
BEND		
END CAP		
CURB STOP		
VALVE CHAMBER		
WATER WELL		
UTILITY POLE		
GUY WIRE		
LIGHT STANDARD		
OVERHEAD UTILITY LINE		
UNDERGROUND UTILITY LINE		
TELECOM MANHOLE		
TRAFFIC SIGNALS		
GAS LINE		
FENCE		
TREE LINE		
TREES		
EDGE OF BANK		
MARSH		
GROUND ELEVATION		
TOP OF CONC. FOUNDATION		
CRITICAL ELEVATION		
BASEMENT FLOOR ELEVATION		
FINISH GRADE		
SURVEY MARKER		
NB GRID MONUMENT		
SIGN & POST		
CURB & GUTTER		
SIDEWALK		
GRASS AREA		
CHECK DAM		
SILT FENCE		
TEST PIT		
BORE HOLE		

No.	DESCRIPTION	DATE
1	DESIGN	2021-11-19
2	REVISION	

ide J.R. DAIGLE
 ingénierie • engineering
 arpentage • land surveying

PROJECT TITLE
PID 70530795
CH HANNINGTON RD, SHEDIAC, NB

DRAWING TITLE
CONCEPTUAL MASTER PLAN

SCALE
 0 5 10 15 20 25m
 1:500 (A1)

SEAL

DESIGNED BY	CHECKED BY
DRAWN BY	CHECKER
AUTHOR	CHECKER

DOCUMENT ISSUE
DISCUSSION
 DATE ISSUED
2021-11-19
 DRAWING NUMBER
C-101