

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

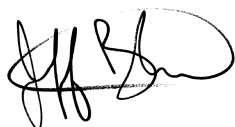
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Recommendation to Council

File number / Numéro du fichier 21-328

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

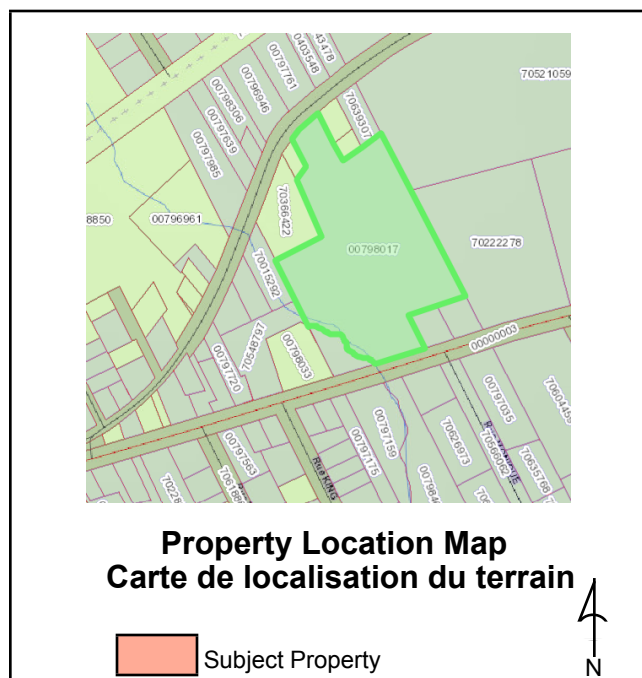
Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :
Shediac Bayview Properties Inc.

Proposal / Demande :
Recommendation to Council for a new public street and lands for public purpose / *Recommandation aux Conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique ainsi que des terrains d'utilité publique*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00798017, 00796912

Lot Size / Grandeur du lot: 2.7ha

Location / Endroit :

Greenwood

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R3 et CG

Future Land Use / Usage futur :

R and C

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R3, CG, CA

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Water and Sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : Greenwood

Policies / Politiques

Policies related to road transport and alternative methods of transportation, as well as public utilities/facilities / *Principes relatifs aux réseaux de transport routier et alternatif ainsi qu'aux équipements communautaires*

1. Council's policy is to improve the entire road network for users such as pedestrians, bicycles, and motor vehicles. / *Le Conseil a pour principe l'amélioration du réseau routier dans son ensemble pour les utilisateurs tels que les piétons, les bicyclettes, et les véhicules à moteur.*
3. Council's policy is to build residential roads on a human scale thereby minimizing the impact of vehicles on these arteries. / *Le Conseil a pour principe de doter les rues résidentielles de caractéristiques à l'échelle humaine en minimisant l'impact de l'automobile sur ces artères.*
6. Council's policy is to promote opportunities for alternative methods of transportation, such as walking and cycling, by planning a network of pedestrian trails and bicycle paths that connect residential sectors to parks, green spaces, as well as the main commercial and institutional sectors throughout the municipality. / *Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités en ce qui a trait aux modes de transports alternatifs tels que la marche à pied et la bicyclette en y planifiant un réseau de sentiers pédestres et piste cyclable qui relie les quartiers résidentiels aux parcs et aux espaces verts de même que les principaux quartiers commerciaux et institutionnels de la ville.*

7.4.2 Proposals related to the Shediac-North borough: / *Propositions relatives à l'arrondissement Shediac-Nord:*

7. It is proposed to establish a mechanism that will encourage developers to use existing lots, and to promote the creation of new lots close to those that have already been developed. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et à favoriser la création de nouveaux lots à proximité de ceux aménagés.*
8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*
9. It is proposed that each neighbourhood unit can access commercial and institutional sectors with very little travel time. / *Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux et institutionnels par des déplacements relativement courts.*
10. It is proposed to improve pedestrian traffic within the borough with proper signalling, as well as connected pedestrian walkways and trails. / *Il est proposé d'améliorer le réseau de circulation piétonnière dans l'arrondissement par une signalisation appropriée ainsi que par la continuité des espaces réservés aux piétons.*

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

2.02 Pursuant to Section 42(3(i) of the *Community Planning Act*, a person proposing to subdivide land shall provide within the subdivision, or contribute to the cost thereof, such facilities as streets, curbing, sidewalks, culverts, drainage ditches, water and sewer lines, and others as may be required by the municipality. / *En vertu de l'article 42(3)i) de la Loi sur l'urbanisme, toute personne se proposant de lotir un terrain est dans l'obligation d'installer dans ce lotissement les coûts d'équipements tels que rues, bordures, trottoirs, ponceaux, fossés de drainage, canalisation d'eau et d'égout et tous autres équipements que la municipalité peut exiger ou de prendre en charge le coût de ces équipements.*

3.01 In a subdivision, all lots, streets and services shall be laid out in accordance with the Town of Shediac Standard Municipal Specifications and the Subdivision Development Procedures, Standards and Guidelines, latest editions. / *Les lots, rues et services de tout lotissement seront aménagés conformément aux normes de lotissement de la Ville de Shediac telles qu'établies dans le Devis normalisé et le document de*

3.03 Names of streets in a subdivision are subject to the approval of Council. / *Le nom des rues d'un lotissement doit être approuvé par le Conseil.*

3.04 (1) In any subdivision, unless otherwise approved by Council / *Sauf approbation du conseil*

(a) every street shall have a width of twenty (20m) metres; / *chaque rue doit avoir une largeur de vingt (20m) mètres;*

(b) a cul-de-sac shall not exceed one hundred and eighty (180m) metres in length, and shall terminate with a circular area having a radius of nineteen (19m) metres; and, no street shall have a gradient in excess of eight percent (8%). / *un cul-de-sac ne doit pas avoir plus de cent quatre-vingt (180m) mètres de longueur et doit se terminer par une surface circulaire ayant un rayon de dix-neuf (19m) mètres; et, aucune rue ne doit avoir une déclivité supérieure à huit pour cent (8%).*

6. Land for Public Purposes / Terrain d'utilité publique

6.01 As a condition of approval of a subdivision plan, land in the amount of ten (10%) percent of the area of the subdivision exclusive of public streets, at such location as assented to by Council pursuant to Section 56 of the *Community Planning Act*, is to be set aside as "land for public purposes", and so indicated on the plan. Lands for public purposes shall be prepared by the developer in accordance with the Town of Shediac Development and Servicing Standards and their designated use. / *Pour qu'un plan de lotissement soit approuvé, dix (10%) pour cent de la superficie du lotissement, à l'exclusion des terrains devant être dévolus à titre de rues publiques, ledit emplacement devant être approuvé par le conseil conformément à l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme, doit être mis de côté comme terrain d'utilité publique et indiqué de cette façon sur le plan de lotissement. Ceux-ci seront préparés par le promoteur conformément aux normes de lotissement de la Ville de Shediac.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

RSC Staff consulted with municipal administration / *Le personnel de la commission a consulté avec l'administration municipale*

Discussion

A subdivision plan was submitted for discussion as part of a complete development review in early February and after discussion with municipal staff an application was received on Feb 24th. The subdivision plan proposes a new public street and 2847m² of Land for Public Purposes. The proposed street as well as the land for public purpose meet all requirements of the Town of Shediac subdivision by-law. At the time of writing this report a proposed street name has not been submitted and street names must be approved by council. / *Un plan de lotissement fut soumis pour discussion comme partie d'un développement complet en début Février et après avoir discuter avec le personnel municipal une demande officiel a été reçu le 24 Février. Le plan propose une nouvelle rue publique et 2847m² de terrain d'utilité publique. La rue ainsi que les terrains d'utilité publique rencontre tous obligation de l'arrêté municipal. Aux temps d'écriture de ce rapport pas de nom de rue a été soumis, les nom de rue doivent être approuver par le conseil.*

This subdivision application does not include any variances and the street shall be constructed in accordance with the Town of Shediac municipal specification. / *La demande de lotissement ne comprend aucune dérogations et la rue sera construite d'après le devis municipal.*

The land proposed for public purposes is intended as a trail connection for residents to access main street as well as public access towards green wood and the main walking trail. Today green wood drive is serviced by a gravel shoulder which is not ideal for pedestrians, however until a connection is made to the main

walking trail, this will mostly be used by residents of green wood to access services on main street. / *Le terrain d'utilité publique sera utiliser comme sentier pédestre pour donner accès entre la rue green wood, la rue Main, et éventuellement le sentier principal au nord. La rue green wood a des accotements en gravier, ce qui n'est pas idéal pour la sécurité pédestre, mais avant que une connexion soit fait avec le sentier principale, la majorite des utilisateurs iront vers les services sur la rue main.*

Public Notice / Avis public

no notice was required for this application/ *aucun avis est requis pour cette demande*

Legal Authority / Autorité légale

88(1) of the Community Planning Act / de la loi sur l'urbanisme

If a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets or the setting aside of land for public purposes, approval of the plan by the development officer shall not be given until the plan has been assented to by council. / *si le plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit le tracé de rues publiques ou futures ou la mise de cote de terrains a des fins d'utilité publique, son approbation émanant de l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil.*

88(4)

(a) subject ot subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to subsection (1) or (2), or the land for public purposes referred to in subsection (1) or (3) , or both, as the case may be, or the recommendation has been rejected by a majority of the members of council, and (b) paragraph 75(1)(i) has been complied with. / *L'assentiment qu prévoit le présent article ne peut être donne tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes / An assent under this section shall not be given until*

a) sous réserve du paragraphe (8), le comité consultatif ou la commission de services régionaux a recommandé l'emplacement ou bien des rues tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (2) ou bien des terrains d'utilité publique tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (3), ou bien des deux, selon le cas, ou cette recommandation a été rejetée par un vote de la majorité des membres du conseil; /

Recommendation / Recommandation

staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Council the location of public road XXXXXX as well as the land for public purpose as shown on the Shediac Bayview Subdivision Plan attached. / *le personnel recommande respectueusement que le Comité d'examen et d'ajustement de la planification de Shediac recommande au conseil l'emplacement du chemin public XXXXXX ainsi que le terrain d'utilité public tel qu'indiqué sur le plan de lotissement de Shediac Bayview ci-joint.*

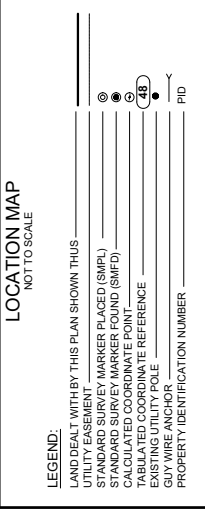
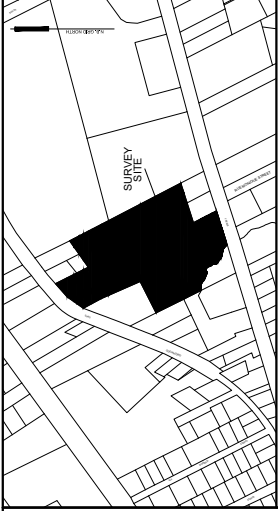
Subject to the following conditions; / sujet aux conditions suivantes;

- The developer shall submit a drainage plan to be approved by the Town of Shediac and all easements and encumbrances be identified on the subdivision plan. / *le proposant doit soumettre un plan de drainage a être approuver par le ville de shediac, et tout servitude soit démontré sur le plan final.*

- The developer shall enter into a subdivision agreement with the Town of Shediac for the construction of streets and any other services deemed necessary by the Town of Shediac. / *Le proposant doit signer une entente de lottissement avec la Ville de Shediac pour la construction des rues et autre services juger necesaire par la Ville de Shediac.*

- All streets and services are to be constructed according to the Town of Shediac Subdivision Development Standards and Guidelines. / *Toutes rue et services doivent être construite d'après le devis municipal de Shediac et le guide de développement municipal.*

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.*



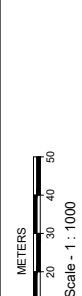
- NOTES:**
- ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83 (CSRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ACTIVE CONTROL SYSTEM.
 - ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A HORIZONTAL FACTOR OF 1.0000000000000000.
 - DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS. CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING.
 - THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERENCED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
 - FIELD SURVEY WAS COMPLETED IN FEB. 2021.

PURPOSE OF PLAN:

- TO CREATE LOTS 1-11, 11.5 & 21-5 FOR COMMERCIAL DEVELOPMENT.
- TO CREATE RUE XXXXX STREET FOR PUBLIC PURPOSES.
- TO CREATE RUE XXXXX STREET (PUBLIC), PURSUANT TO 88(6)(a) COMMUNITY PLANNING ACT 2017.
- TO CREATE PUBLIC UTILITY EASEMENT SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-217, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
- TO CREATE LAND FOR PUBLIC PURPOSES AS SHOWN PURSUANT TO SECTION 81(6)(C) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT 2017.



50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 200
MONCTON, NB
(506) 875 1743



TENTATIVE SUBDIVISION PLAN
**SHEDIAC BAYVIEW
SUBDIVISION**

SOUTH SIDE OF GREENWOOD DRIVE
TOWN OF SHEDIAC
PARISH OF SHEDIAC
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



REV: Revision: 0
Date: February 11, 2021
Job No.: 21038
Initials: SPK/UTG

PLANNING APPROVAL:

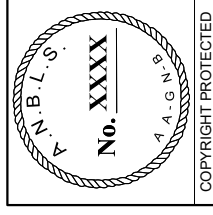
REGISTRATION:

CURVE TABLE

CURVE	LENGTH	CHORD	AZIMUTH	RADIUS	RADIUS PNT
C1	27.385	27.215	325° 13' 35"	71.000	128
C2	27.357	26.419	130° 09' 06"	30.000	129
C3	26.608	24.466	324° 08' 48"	19.000	127
C4	50.408	38.672	080° 16' 15"	19.000	127

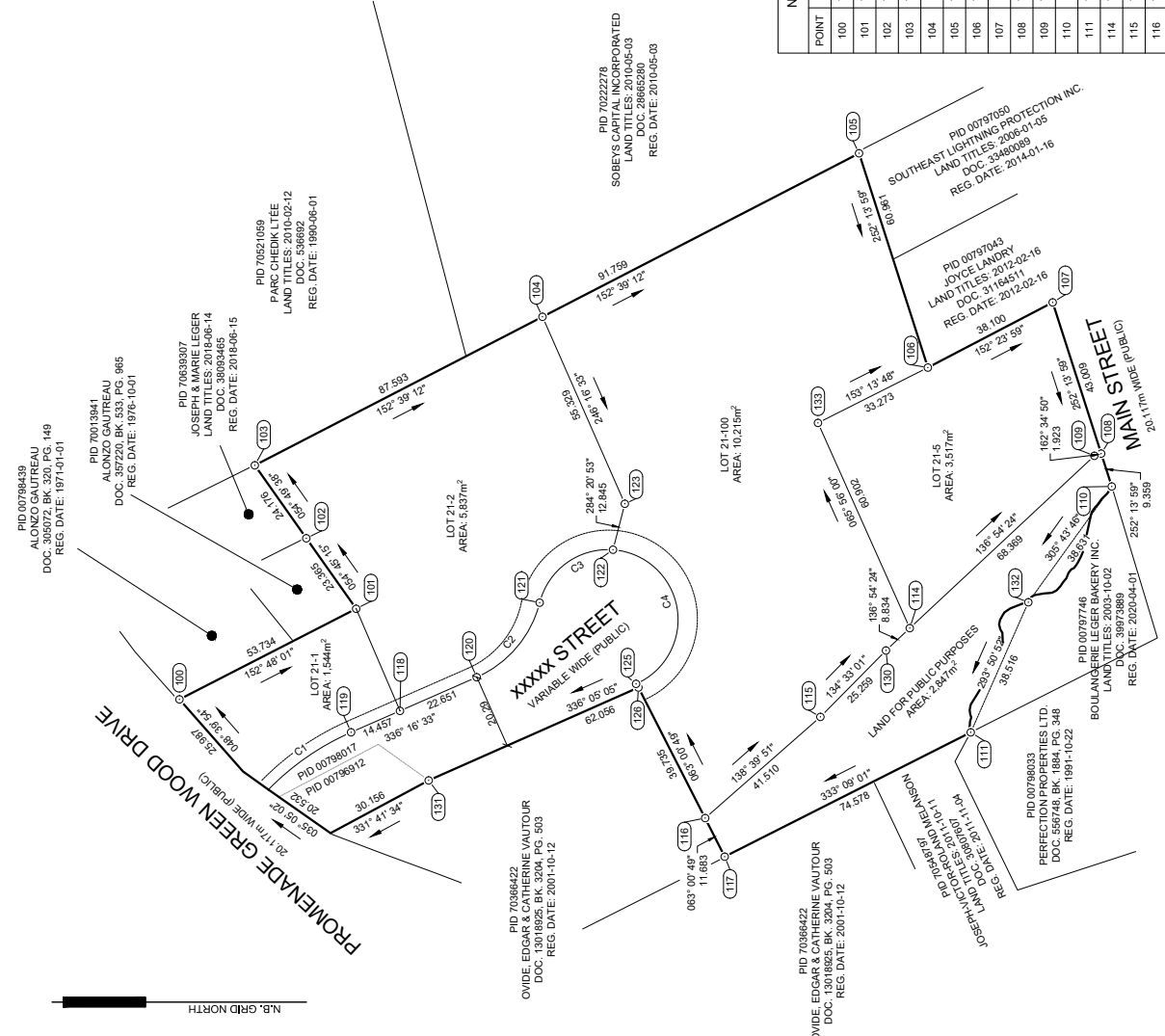
N.B. GRID NAD83 (CSRS)

POINT	NORTHING	EASTING	DESC
100	7471952.047	2652283.912	CALC
101	7471924.256	2652287.874	CALC
102	7471217.739	2652306.955	CALC
103	7471231.666	2652326.717	CALC
104	7471159.861	2652366.955	CALC
105	7471988.258	2652411.250	CALC
106	7471949.656	2652353.197	CALC
107	7471915.891	2652370.948	CALC
108	7471922.767	2652329.891	CALC
109	7471904.602	2652329.315	CALC
110	7470989.911	2652320.978	CALC
111	7471938.042	2652254.390	CALC
114	7471054.526	2652282.686	CALC
115	7471078.699	2652258.571	CALC
116	7471109.866	2652231.154	CALC
117	7471104.590	2652220.707	CALC
118	7471192.402	2652260.298	CALC
119	7471205.638	2652254.392	CALC
120	7471171.665	2652289.522	CALC
121	7471154.630	2652289.515	CALC
122	7471134.783	2652303.857	CALC
123	7471131.600	2652316.302	CALC
125	7471128.552	2652287.515	CALC
126	7471127.813	2652266.526	CALC
127	7471135.977	2652285.187	RAD PT
128	7471176.852	2652189.649	RAD PT
129	7471184.056	2652294.622	RAD PT
130	7471060.979	2652276.571	CALC
131	7471184.641	2652241.370	CALC
132	7471022.470	2652288.518	CALC
133	7471079.362	2652338.210	CALC
28155	7456492.128	2652800.998	MON



SURVEYOR'S STATEMENT:
I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT AND THE BUILDING(S) LOCATED THEREON AS SHOWN.

SURVEYED BY: MARCEL J. GUINDO, N.B. L.S. #387



OWNER'S STATEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE) AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE LAND SHOWN ON THIS PLAN AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

SHEDIAC BAYVIEW PROPERTIES INC.

EMILE FOUGERE

JEANETTE FOUGERE

PROPERTY INFORMATION:

PID 00798017
REGISTERED OWNER: SHEDIAC BAYVIEW PROPERTIES INC.
LAND TITLES: 2021-01-22
DOC: 40911407
REG. DATE: 2021-01-22

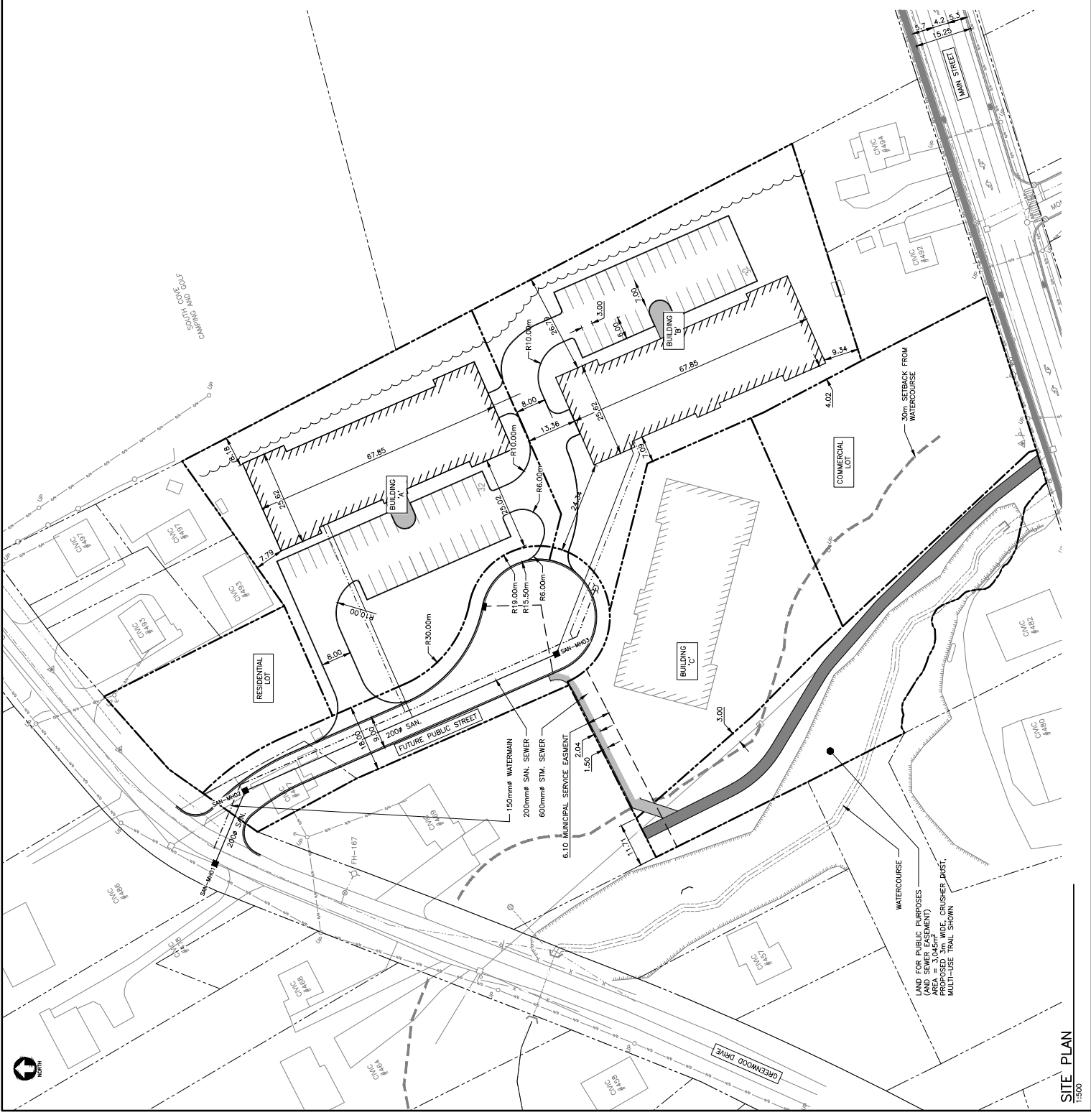
PID 007968912
REGISTERED OWNER: EMILE & JEANETTE FOUGERE
DOC: 510594, BK: 1470, PG: 302
DATE: 1986-01-01

UTILITIES APPROVAL:

PURSUANT TO SECTION 5 OF DESIGNATED EASEMENT REGULATION 84-217, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEGET(S) IN NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND BELL (CANADA), WITH THE FILING OF THIS PLAN.

NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND BELL (CANADA)

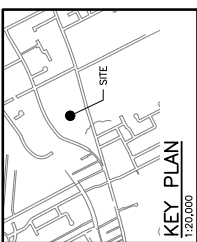
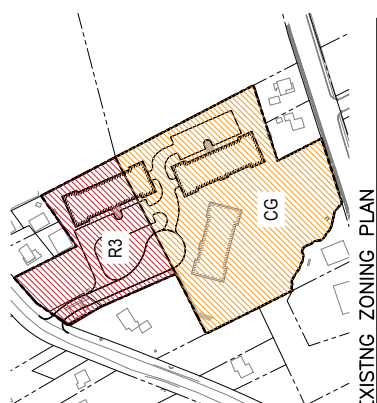
DATE:



LOT/BUILDING AREAS

Building/Lot	Lot Area (m ²)	Building Area (m ²)	Building/Lot
TOTAL EXISTING LOT	26,804	N/A	
RESIDENTIAL	1,970	1,810	
APARTMENT BUILDING A	5,542	1,525	26%
APARTMENT BUILDING B	6,104	1,525	24%
APARTMENT BUILDING C	3,791	1,285	32%
COMMERCIAL	4,029	1,810	
U.P.P.	3,045	N/A	

- LEGEND**
- PROPERTY LINE
 - WATERMAIN (EX)
 - WATERMAIN (PR)
 - SANITARY SEWER (EX)
 - SANITARY SEWER (PR)
 - SANITARY MH (EX)
 - SANITARY MH (PR)
 - STORM SEWER (EX)
 - STORM SEWER (PR)
 - STORM MH (EX)
 - STORM MH (PR)
 - TOP OF SLOPE (PR)
 - CONTOUR (PR)
 - CONTOUR (EX)
 - OVERHEAD WIRES (ELEC./COMM)

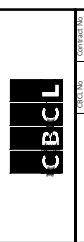


- NOTES:**
1. TOPOGRAPHIC SURVEY COMPLETED BY CBCL LIMITED ON JAN. 15/2020.
 2. ELEVATIONS ARE REFERENCED FROM THE DATUM OF THE 1980 PROPERTY PLAN BY 217.4M (LIBS CONTROL). ELEVATION 24.874M.
 3. DIMENSIONS ARE IN METRIC UNITS UNLESS OTHERWISE NOTED.
 4. PROPERTY BOUNDARY IS BASED ON OCT. 6, 1980 PROPERTY PLAN BY THE TOWN OF SHEDIAC & ASSOCIATED LTD.
 5. THIS MAP IS A GRAPHICAL REPRESENTATION OF PROPERTY BOUNDARIES AND APPROXIMATES THE SIZE, CONFIGURATION AND LOCATION OF PROPERTIES. IT IS NOT INTENDED TO BE USED FOR LEGAL DESCRIPTIONS OR TO CALCULATE EXACT DIMENSIONS OR AREA. DISCREPANCIES SHALL BE REPORTED TO THE TOWN OF SHEDIAC IN ACCORDANCE WITH THE TOWN OF SHEDIAC STANDARD MUNICIPAL REGULATIONS.
 6. THE CONTRACTOR SHALL CONTACT THE TOWN OF SHEDIAC PUBLIC WORKS, BELL-ALANT, NB POWER AND TELECOM SERVICES TO COORDINATE FIELD LOCATES OF SERVICES BEFORE STARTING CONSTRUCTION. IT IS REQUIRED BY LAW BEFORE WORK BEGINS. GAS MAIN MUST BE DAYLIGHTED WHEN ALL EXISTING INVERTS TO BE LOCATED PRIOR TO PIPE LAYING. DISCREPANCIES SHALL BE REPORTED TO THE TOWN OF SHEDIAC PRIOR TO STABILIZED WITH 150mm TOPSOIL.
 7. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.
 8. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.
 9. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.
 10. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.
 11. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.
 12. PER NFPA 3: ALL FIRE SERVICE PIPING IS TO BE INSTALLED BY LICENSED PLUMBER OR A SPRINKLER CERTIFICATE WITH A BRONZE.

No.	Description	Date	By
C	REVIEW	FEB.24.21	BT
B	DEVELOPMENT REVIEW	FEB.24.21	BT
A	CONCEPT REVIEW	FEB.04.21	BT

Cedar Camp Consulting Ltd.
 SHEDIAC, NB
 CIVIL

SHEDIAC BAY VIEW
 APARTMENTS
 DEVELOPMENT SITE PLAN
 ALTERNATIVE #1



NO.	DATE	BY	DESCRIPTION
1	JAN. 2021	BT	CONCEPT REVIEW
2	FEB. 2021	BT	DEVELOPMENT REVIEW
3	FEB. 2021	BT	REVIEW

Sheet No. of 1

SITE PLAN
 1:500