

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

Monday, April 26, 2021 / Le lundi 26 avril, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezonage à R3

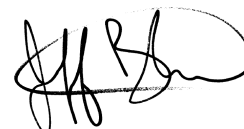
File Number/ Numéro du fichier : 21-451

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

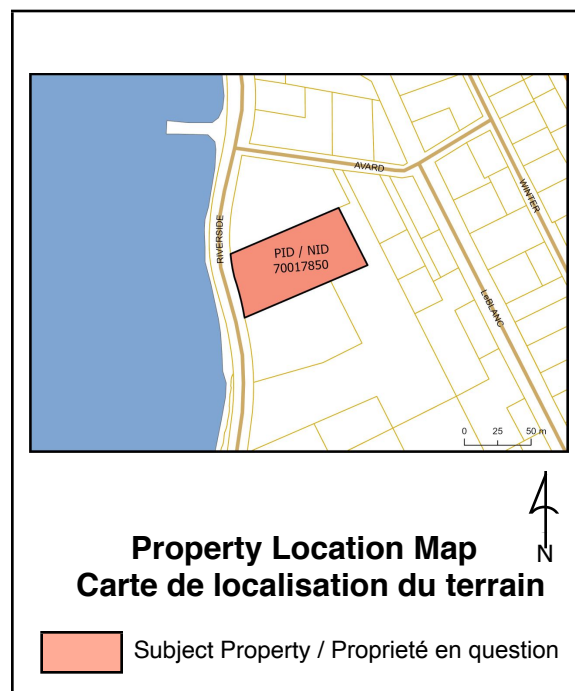
Luc Bourgeois, Bay Construction & Management Inc.

Landowner / Propriétaire :

Westmorland Masonry Ltd.

Proposal / Demande :

Repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property to R3 to allow a 50-unit multi-family dwelling. / *Abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété à R3 afin de permettre une habitation multifamiliale ayant 50 unités.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70017850

Lot Size / Grandeur du lot: 4544.85 mètres carrés

Location / Endroit :

Promenade Riverside, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R3 avec conditions (Arrêté Z-14-44-10Z), Élévation du niveau de la mer

Future Land Use / Usage futur :

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1, R3, Parc

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égouts sanitaires

Access-Egress / Accès-Sortie :

Promenade Riverside Drive

Policies / Politiques**3.2.1 Sustainable Development / Le développement durable**

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;*

3.2.2 Housing / L'habitation

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.*

Residential Boroughs / Arrondissements résidentiels

1. Council's policy is to favour opportunities for boroughs to have adequate commercial and municipal services, within or near these boroughs, so that residents won't need their vehicle to benefit from these services. / *Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités pour que les arrondissements aient des services commerciaux et municipaux adéquats à l'intérieur des arrondissements ou à proximité de ceux-ci, de manière à ce que les résidents n'aient pas à utiliser leurs automobiles pour ces services.*

5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement*

3.2.11 Urban Design / Le design urbain

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.*

7.5.2 Proposals related to the Scoudouc River borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Rivière Scoudouc

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 require that all new development that differs in use or density from what already exists consider the needs of the neighbourhood or its distinctive features. / *Il est proposé d'exiger que tout nouvel aménagement dont l'usage ou la densité diffère de ce qui est déjà présent soit lié aux besoins ou aux particularités du voisinage.*

3. It is proposed to allow new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework / *Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine.*

4. 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 development with a concentration of people that differs from the density that currently exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que ne soit autorisé un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*

5. It is proposed to maintain a transition zone between the variable densities of residential developments. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.*

6. It is proposed to encourage new residential developments North of Highway 15. / *Il est proposé d'encourager à priori les nouveaux aménagements résidentiels principalement au nord de l'autoroute 15.*

7. It is proposed to encourage urban integration and development of vacant land with low density residential uses in the northern part of the borough. / *Il est proposé d'encourager l'insertion urbaine et l'aménagement de lot vacant par des usages résidentiels de faible densité dans la portion nord de l'arrondissement.*

8. 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.*

9. 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.*

10. 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.*

11. It is proposed to improve pedestrian traffic within the borough with proper signalling, as well as connected pedestrian walkways and paths. / *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.

12. It is proposed that all new developments be serviced by the municipal water supply and the sanitary sewer system. / *Il est proposé que tout nouveau développement soit desservi par les services d'eau et d'égouts municipaux.*

15. 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

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

11.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:

a) one of the following main uses: / *de l'un ou de plusieurs 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 :*

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

11.6 Height of a main building or structure / Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal

11.6.1 Subject to paragraphs 11.6.2 and 11.6.3, the main building shall consist of at least two storeys, but cannot exceed 15 metres. / *Sous réserve des paragraphes 11.6.2 et 11.6.3, le bâtiment principal doit avoir un minimum de 2 étages mais ne peut dépasser 15 mètres.*

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)

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.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed internally and with the Town of Shediac, the Fire Chief, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Department of Environment / *Le personnel a discuté à l'interne et avec la Ville de Shediac, le chef pompier, la Commission des Égouts Shediac et Banlieue, et le ministère de l'Environnement*

Director of Municipal Operations / Directeur des Opérations municipales

- An agreement is required between the developer and the Town of Shediac regarding: / *Une entente est requise entre le développeur et la ville de Shédiac concernant :*
 - Council Resolution: Waterline extension, including construction costs and schedule. The developer must also provide a new fire hydrant. / *Résolution du conseil : L'extension de la ligne d'eau, incluant les coûts et échéancier de construction. Le développeur doit aussi prévoir une nouvelle borne d'incendie.*
 - Council Resolution: New sidewalk / *Résolution du conseil : Nouveau trottoir*
 - “Permanent no build legal easement” where the legal costs would be the responsibility of the developer. / *'Permanent no build legal easement' dont les frais légaux découleraient de la responsabilité du développeur.*
- Traffic Study distributed to the Town of Shediac – rezoning condition / *Étude de circulation distribué à la ville de Shédiac – condition de rezonage*
- Site and drainage plans must be approved by the Town of Shediac before a building permit can be issued. / *Plan de site et de drainage doivent être approuvés par la ville de Shédiac avant qu'un permis de construction puisse être émis.*
- Garbage collection and snow removal – developer responsibility / *Collection d'ordure et déneigement – responsabilité du développeur*

Fire Chief / Chef pompier

No concerns – the addition of a fire hydrant would be required with the extension of the potable water pipes

/ Aucune préoccupation – l'ajout d'une borne d'incendie serait nécessaire avec la prolongation des tuyaux d'eau potable

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des égouts Shediac et Banlieues

- Note that the main sewer on Riverside Drive is not deep. / *A noter que l'égout principale de la promenade Riverside n'est pas profonde.*
- Any drain in the parking lot connected to our system must have a “sand trap and an oil/water separator.” / *Que tout drain dans le stationnement sous terrain branché à notre système doit avoir un « sand trap » et un « oil/water separator ».*
- No storm sewers or field water shall enter the sanitary system. / *Aucun égout pluvial ou eaux de terrain doit entrer dans le système sanitaire.*

Department of Environment – Groundwater Planning Officer / Ministère de l'Environnement – Agente de planification de l'eau souterraine

I reviewed the location of this proposed project and it is a permitted activity in this preliminary zone of the wellfield. I would like to mention that geothermal heating systems are not permitted in protected wellfields, and if there is an elevator, a non petroleum based oil must be used. / *J'ai examiné l'emplacement du projet proposé et il s'agit d'une activité autorisée dans cette zone préliminaire du champ de captage. Je tiens à mentionner que les systèmes de chauffage géothermique ne sont pas*

autorisés dans les champs de captage protégés et que, s'il y a un élévateur, il faut utiliser une huile non dérivée du pétrole.

Department of Environment – Wetlands Biologist / Ministère de l'Environnement – Biologiste des terres humides

The Source and Surface Water Management (SSWM) Branch has reviewed the site plan (4375 – Riverside Place – Shediac - Apartment.pdf) dated March 15th, 2021. During the review, the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Reference Map, aerial imagery and other available desktop tools were utilized in assessing the presence of wetlands and watercourses in or near the proposed subdivision. / *La Direction de la gestion des eaux de source et de surface a examiné le plan du site (4375 —Riverside Place —Shediac —Apartment.pdf) en date du 15 mars 2021. Au cours de l'examen, la carte de référence des modifications d'un cours d'eau et d'une terre humide, l'imagerie aérienne et d'autres outils informatiques disponibles ont été utilisés pour évaluer la présence de terres humides et de cours d'eau dans le lotissement proposé ou à proximité.*

The WAWA Reference Map and desktop review do not indicate the presence of any watercourse or wetland in or within 30 metres of the proposed alteration. However, it is a reference tool only and it is the landowner's responsibility to ensure no work occurs in or within 30 metres of a watercourse or wetland (mapped or unmapped) without a Watercourse and Wetland Alteration Permit. The SSWM Branch recommends that a certified Wetland Delineator conduct a site visit to the property to determine if wetlands as defined in the Clean Water Act are located on-site. A presence/absence survey may be completed outside of the Recognized Wetland Delineation season provided the Delineator consults with the WAWA wetland biologist prior to the site visit. The Delineator must be prepared to submit his/her findings detailing the terrestrial environment. This process is not intended to be a complete wetland delineation. If wetlands occur on-site and the proponent wishes to proceed with development, then a wetland delineation will be required during the appropriate season. / *La carte de référence et l'étude documentaire n'indiquent pas la présence d'un cours d'eau ou d'une terre humide à l'intérieur ou à moins de 30 mètres de la modification proposée. Toutefois, il ne s'agit que d'un outil de référence et il incombe au propriétaire foncier de s'assurer qu'aucun travail n'a lieu dans un cours d'eau ou une zone humide (cartographiée ou non) ou à moins de 30 mètres de ceux-ci sans un Permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide. La Direction de la gestion des eaux de source et de surface recommande que la délimitation des zones humides soit effectuée par un professionnel certifié en effectuant une visite de la propriété afin de déterminer si des zones humides telles que définies dans la loi sur l'eau propre se trouvent sur le site. Une étude de présence ou absence peut être réalisée en dehors de la saison de délimitation des zones humides reconnues à condition que le professionnel consulte le biologiste spécialisé en zones humides de la carte de référence des modifications d'un cours d'eau et d'une terre humide avant la visite du site. Le professionnel doit être prêt à présenter ses conclusions en détaillant l'environnement terrestre. Ce processus n'est pas destiné à être une délimitation complète de la zone humide. S'il y a des zones humides sur le site et que le promoteur souhaite procéder à l'aménagement, une délimitation de ces zones sera nécessaire pendant la saison appropriée.*

Department of Environment – Project Manager / Ministère de l'Environnement – Gestionnaire de projets

The information regarding wetlands requested by my colleague Zachary Bourque will have to be provided for review before a final decision can be made regarding potential EIA requirements for this project. / *Les informations demandées concernant les zones humides par mon collègue Zachary Bourque devront être fournies pour examen avant qu'une décision finale puisse être prise concernant les exigences potentielles de l'étude d'impact sur l'environnement pour ce projet.*

In the meantime, would it be possible to clarify the restrictions lifted by the Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) given the Town of Shediac's potential upcoming stormwater bylaw? The proposed development is located within the GSSC's collection area serviced by Lift Station # 3, which is known to periodically overflow into Shediac Bay, especially during periods of heavy rain and/or snow melt. As mentioned for another recent project proposed in this collection area, the Canada-Wide Strategy for the Management of Municipal Wastewater Effluent contains standards that include a requirement for no increase in overflow frequency related to new development. These standards have been incorporated into GSSC's *Approval to Operate*. It is DELG's position that the Town of Shediac and the GSSC should be mindful of inflow/infiltration (I/I) reduction when considering larger scale projects located in this area. The construction of the proposed development under current circumstances would very likely result in an increase in sewage overflow into Shediac Bay, which would lead to the GSSC being out of compliance with their *Approval to Operate*. To ensure that the GSSC stays compliant with their *Approval to Operate*, their long-term plan should be revised with any new large-scale developments planned in the area serviced by Lift Station # 3, where collection system upgrades could be reprioritized in order to achieve a reduction in I/I into the system that is equal to or greater than the amount of additional sewage that a large-scale development is expected to contribute. This could give the GSSC and the Town of Shediac greater confidence in approving new developments in this area without affecting the GSSC's state of compliance with their *Approval to Operate*. If there are any additional questions regarding GSSC's *Approval to Operate*, please feel free to contact Marc Léger, Coordinator, Authorizations Branch, DELG, who is copied on this message.

/ Entre-temps, serait-il possible de clarifier les restrictions levées par la Commission des égouts Shediac et banlieues (Commission), compte tenu du règlement sur les eaux pluviales que la Ville de Shediac pourrait adopter prochainement? Le développement proposé est situé dans la zone de collecte de la Commission desservie par la station de relèvement no 3, qui est connue pour déborder périodiquement dans la baie de Shediac, surtout pendant les périodes de fortes pluies et de fonte des neiges. Comme on l'a mentionné pour un autre projet récent proposé dans cette zone de collecte, la Stratégie pancanadienne pour la gestion des effluents d'eaux usées municipales contient des normes qui exigent que la fréquence des débordements n'augmente pas en raison d'un nouveau développement. Ces normes ont été incorporées dans l'agrément d'exploitation de la Commission. Environnement et Gouvernements locaux (MEGL) est d'avis que la Ville de Shediac et la Commission devraient être attentifs à la réduction des débits d'entrée et d'infiltration lorsqu'ils envisagent des projets à plus grande échelle dans cette région. La construction du projet proposé, dans les circonstances actuelles, entraînerait très probablement une augmentation du débordement des eaux usées dans la baie de Shediac, ce qui conduirait la Commission à ne plus être conforme à son agrément d'exploitation. Pour s'assurer que la Commission reste conforme à son agrément d'exploitation, son plan à long terme devrait être révisé en fonction de tout nouveau développement à grande échelle prévu dans la zone desservie par la station de relèvement n° 3, où les mises à niveau du système de collecte pourraient être redéfinies en fonction des priorités afin d'obtenir une réduction du débit d'entrée et d'infiltration dans le système qui soit égal ou supérieur à la quantité d'eaux usées supplémentaires qu'un développement à grande échelle est censé apporter. Cela pourrait donner à la Commission et à la Ville de Shediac une plus grande confiance dans l'approbation de nouveaux développements dans cette zone sans affecter l'état de conformité de la Commission avec son agrément d'exploitation. Si vous avez d'autres questions concernant l'agrément d'exploitation de la Commission, n'hésitez pas à contacter Marc Léger, coordonnateur, Direction des autorisations, MEGL, qui est en copie de ce message.

Building Inspector – SERSC / Inspecteur en bâtiment - CSRSE

The limiting distances for the building will be calculated from the property line, not a no-build zone on the

neighbouring property. / *Les distances limites pour le bâtiment seront calculées à partir de la limite de la propriété, et non d'une zone non constructible sur la propriété voisine.*

Discussion

In 2016, Council adopted a rezoning on the property to allow a 4-storey multi-family dwelling with 32 units (see attached By-Law Z-14-44-10Z). Condition (d) of the By-Law states: / *En 2016, le Conseil a adopté un rezonage sur la propriété afin de permettre une habitation multifamiliale de 4 étages ayant 32 unités (voir ci-joint l'arrêté Z-14-44-10Z). La condition d) de l'arrêté dit :*

(d) That the project's main construction work commence at the latest, within two (2) years from the effective date of the rezoning; otherwise, the rezoning by-law shall be repealed; / *Que les travaux de construction principaux de l'aménagement commencent au plus tard deux (2) ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification du zonage sinon le rezonage est abrogé;*

Work on the building never began, so under condition d), the zoning lost its legal status and the property cannot be developed for an R3 project without first going through the process of amending this condition. However, the formal process of repealing the regulation was not undertaken either, so the regulation remains in effect today. / *Les travaux pour le bâtiment non jamais commencer, donc d'après la condition d), le zonage a perdu son statut juridique et la propriété ne peut pas être aménagée pour un projet R3 sans passer d'abord par le processus de modification de cette condition. Toutefois, le processus officiel d'abrogation du règlement n'a pas non plus été entrepris, de sorte que le règlement est toujours en vigueur aujourd'hui.*

The request to Council is to repeal the existing by-law (Z-14-44-10Z) and rezone the property to R3 to accommodate a 5-storey, 50-unit multi-family dwelling. Plans and details of the project are attached to this report.

/ *La demande présentée au Conseil est pour abroger l'arrêté existant (Z-14-44-10Z) et rezoner la propriété à la zone R3 afin d'accueillir une habitation multifamiliale de 5 étages ayant 50 unités. Les plans et les détails du projet sont ci-joints à ce rapport.*

The property is located on Riverside Drive, adjacent to Webster Park. The municipal plan favours density growth near central locations to encourage a mix of uses and to allow citizens to walk to services instead of driving. The proposed plan includes the extension of sidewalks to assist with pedestrian safety and cityscape improvements. The site in question is indeed situated close to the central business areas as well as other high-density R3 zones. Staff is supportive of the project as a whole, as it meets many of the principles established in the Town's Municipal Plan, including adding density near the downtown area. / *La propriété est située sur la promenade Riverside, à côté du parc Webster. Le plan municipal favorise la croissance de densité près des endroits centraux afin d'encourager une mixité d'usages et de permettre aux citoyens de marcher aux services au lieu de conduire. Le plan proposé inclut la prolongation des trottoirs pour assister avec la sécurité des piétons et l'amélioration du paysage urbain. Le site en question est bien situé à proximité des zones commerces centrales ainsi que d'autres zones R3: haute densité. Le personnel est favorable du projet dans son ensemble, car il répond à de nombreux principes établis dans le plan municipal de la ville, notamment l'ajout de la densité à proximité du centre-ville.*

Variations requises / Dérogations requises

The application as presented would require some variances from the Zoning By-Law. These variances can be addressed through the rezoning process, provided they meet the intent of the Town of Shediac by-laws.

/ La demande telle que présentée nécessiterait quelques dérogations de l'Arrêté de zonage. Ces dérogations peuvent être traitées à travers le processus de rezonage, pourvu qu'ils atteignent l'objectif des arrêtés de la Ville de Shediac.

The first variance is the proposed height of the building. The height originally approved on the property in 2016 was 15 metres, while the new building height is proposed at just over 19 metres. As there are principles in the Municipal Plan for maintaining the integrity of existing neighbourhoods, and as there are many single-family dwellings in the area, the applicant has provided a shadow study that demonstrates that the proposed height of 19.1 metres will not have a significant impact on neighbouring properties beyond what has already been approved. A copy of this study is attached to the report. */ La première dérogation est la hauteur proposée pour le bâtiment. La hauteur approuvée à l'origine sur la propriété en 2016 était de 15 mètres, alors que la nouvelle hauteur du bâtiment est proposée à un peu plus de 19 mètres. Comme il existe des principes dans le plan municipal sur le maintien de l'intégrité des quartiers existants et comme il y a de nombreuses habitations unifamiliales dans le secteur, le demandeur a fourni une étude d'ombre qui démontre que la hauteur proposée de 19,1 mètres n'aura pas un impact significatif sur les propriétés voisines au-delà de ce qui a déjà été approuvé. Une copie de cette étude est jointe au rapport.*

In the context of considering the acceptability of the proposed building height, the natural slope of the land is such that while one corner of the building will be 19 metres (the side adjacent to Riverside Drive), the other side adjacent to the residential properties will only be approximately 16.46 metres, which is not a significant increase over what was previously approved. It is staff's opinion that the request for a variance to increase the height is reasonable and consistent with the intent of the Municipal Plan and Zoning By-Law of the Town of Shediac. */ Dans le cadre de l'examen de l'acceptabilité de la hauteur proposée pour le bâtiment, la pente naturelle du terrain est telle que même si un coin du bâtiment mesurera 19 mètres (le côté adjacent à la promenade Riverside), l'autre côté adjacent aux propriétés résidentielles ne mesurera qu'environ 16,46 mètres, ce qui ne constitue pas une augmentation importante par rapport à ce qui a été approuvé précédemment. Le personnel est de l'avis que la demande de dérogation pour augmenter la hauteur est raisonnable et conforme à l'objectif du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac.*

A second variance will be required for the proposed flat roof. Currently, multi-family dwellings in the R3 zone are required to have a pitched roof. However, the proposed flat roof on this site is intended to accommodate a modern design, which meets the criteria of the municipal plan, as it involves encouraging new buildings that will enhance the appearance of the borough through their design. In addition, a building with a flat roof was previously approved on this site in 2016. Therefore, it is staff's opinion that the variance to accept a flat roof is reasonable and consistent with the intent of the Municipal Plan and Zoning By-Law of the Town of Shediac. */ Une deuxième dérogation sera nécessaire pour le toit plat proposé. Actuellement, les habitations multifamiliales dans la zone R3 doivent avoir un toit en pente. Cependant, le toit plat proposé sur ce site vise à accommoder un design moderne, ce qui répond aux critères du plan municipal comme qu'il s'agit de favoriser les nouveaux bâtiments qui amélioreront l'apparence de l'arrondissement grâce à leur conception. De plus, un bâtiment avec un toit plat a déjà été approuvé sur ce site en 2016. Par conséquent, le personnel est d'avis que la dérogation visant à accepter un toit plat est raisonnable et conforme à l'objectif du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac.*

The third variance is to reduce the rear yard setback from 6 metres to 4.4 metres to allow for the installation of a concrete pad over an underground parking lot. In general, parking is allowed in the rear yard setback, but this is a special case where the concrete pad will be attached to the building, making it a structure subject to setback regulations. Although the rear yard setback is reduced to accommodate the pad, the building itself is still located approximately 25 metres from the property line. The developer is proposing an appropriate amount of landscaping, as required in the Zoning By-Law, between the proposed parking area and the property line. Staff believes that this variance is reasonable and consistent with the intent of the Municipal Plan and Zoning By-Law of the Town of Shediac. / *La troisième dérogation consiste à réduire la marge de recul de la cour arrière de 6 mètres à 4,4 mètres pour permettre l'installation d'une plate-forme de béton au-dessus d'un stationnement souterrain. En général, le stationnement est autorisé dans la marge de recul de la cour arrière, mais il s'agit d'un cas particulier où la plate-forme de béton sera attachée au bâtiment, ce qui en fait une structure assujettie aux règlements sur la marge de recul. Bien que la marge de recul de la cour arrière soit réduite pour accueillir la plate-forme, le bâtiment lui-même est toujours situé à environ 25 mètres de la limite de propriété. Le promoteur propose une quantité appropriée d'aménagement paysager, comme exigé dans l'arrêté de zonage, entre l'aire de stationnement proposée et la limite de propriété. Le personnel estime que cette dérogation est raisonnable et conforme à l'objectif du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac.*

Municipal Services / Services municipaux

The site is currently not serviced by the potable water or storm sewer systems. If the request is approved, the developer must enter into an agreement with the Town regarding the extension of the waterline, installation of a fire hydrant, and extension of sidewalks to provide access to the building. Approval from the Director of Municipal Operations would be required to confirm that the site is adequately served by water prior to the issuance of a building permit. \ *Le site n'est présentement pas desservi par le service d'eau potable ou le système d'égouts pluvial. Si la demande est approuvée, le développeur doit entrer dans une entente avec la Ville concernant l'extension de la ligne d'eau, l'installation d'une borne d'incendie, et la prolongation des trottoirs pour donner accès au bâtiment. Une approbation du Directeur des Opérations municipale serait requise pour confirmer que le site est adéquatement desservi par l'eau avant l'émission d'un permis de construction.*

A traffic impact study prepared by an engineer must also be approved by the Town prior to the issuance of a building permit. The purpose of the study is to demonstrate that the proposed entrances and exits are safe and that the roads in the area have the capacity to accommodate the anticipated traffic. / *Une étude d'impact sur la circulation préparé par un ingénieur doit aussi être approuvée par la Ville avant l'émission d'un permis de construction. L'étude a pour but de démontrer que les entrées et sorties proposées sont sécuritaires et que les chemins dans le secteur ont la capacité pour accommoder la circulation prévue.*

The property will not have a connection to the Town's storm sewer system. A drainage plan by an engineer would also be required before a building permit could be issued. This plan will demonstrate that the stormwater drainage will not affect neighbouring properties. In addition, the underground parking lot pipes can be connected to the sanitary sewer system provided they are equipped with a sand trap and an oil/water separator. / *La propriété n'aura pas de connexion au système d'égouts pluviaux de la Ville. Un plan de drainage effectué par un ingénieur serait aussi nécessaire avant l'émission d'un permis de construction. Ce plan va démontrer que le drainage des eaux pluviales n'aura pas d'effet sur les propriétés avoisinantes. De plus, les canalisations du stationnement souterrain peuvent être connectées au système*

d'égouts sanitaires à condition qu'ils soient équipés d'un piège à sable et d'un séparateur huile/eau.

Environment / Environnement

The property is located within a preliminary Zone C well field. While the proposed use is still permitted in these areas, it is recommended that the elevators for the building use non-petroleum-based oil in order to protect groundwater sources. In addition, the Department of Environment and Local Government (DELG) is requesting a delineation to determine if there are any unmapped watercourses or wetlands on the property. This work must be completed prior to the issuance of a building permit, and approval from DELG confirming that the proposed project meets the requirements of the Clean Water Act is required. / *La propriété est située à l'intérieur d'un champ de captage préliminaire Zone C. Bien que l'usage proposé soit toujours permis dans ces endroits, il est recommandé que les ascenseurs pour le bâtiment utilisent l'huile non dérivée du pétrole afin de protéger les sources d'eau souterraine. De plus, le ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux (MEGL) demande pour une délimitation afin de déterminer s'il y a des cours d'eau ou terres humides non cartographiés sur la propriété. Ces travaux devront être effectués avant l'émission d'un permis de construction, et une approbation du MEGL qui confirme que le projet proposé respecte les exigences dans la Loi sur l'assainissement de l'eau est requise.*

In addition, DELG has named Parlee Beach a unique feature of the environment. Under this initiative, "Environmental Impact Assessment registrations and reviews may still be required for any project that has the potential to affect its water quality." Staff has contacted DELG to see if an environmental impact assessment will be required for this project. At the time of writing this report, no response has been received. Without a clear answer on the issue, the project should not proceed until a written confirmation is submitted that no environmental impact assessment is required. However, if DELG requires an environmental impact assessment, a certification of determination should be provided prior to issuance of a building permit. / *Par ailleurs, le MEGL a nommé la plage Parlee un aspect unique de l'environnement. Sous cette initiative, « l'enregistrement et l'examen en vue d'une étude d'impact sur l'environnement pourront encore être exigés pour les projets risquant de nuire à la qualité de l'eau ». Le personnel a contacté le MELG pour voir si une étude d'impact sur l'environnement sera requise pour ce projet. Au moment de la rédaction de ce rapport, aucune réponse n'a été reçue. Sans une réponse claire sur la question, le projet ne devrait pas avancer jusqu'à tant qu'une confirmation par écrit soit soumise qui confirme qu'aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requise. Cependant, si le MEGL exige une étude d'impact sur l'environnement, une certification de détermination devrait être fournie avant l'émission d'un permis de construction.*

Finally, a portion of the property is located in the sea level rise zone. In this zone, no habitable part of the building may be located closer than 4.3 metres CGVD28. The elevation drawings demonstrate that the building design meets the requirements for climate change adaptation. / *Finalement, une portion de la propriété est située dans la zone élévation du niveau de la mer. Dans cette zone, aucune partie habitable du bâtiment ne peut être située à moins de 4,3 mètres CGVD28. Les dessins d'élévation démontrent que le design du bâtiment rencontre les exigences pour l'adaptation aux changements climatiques.*

Legal Authority / Autorité légale

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: / *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 :*

"110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

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

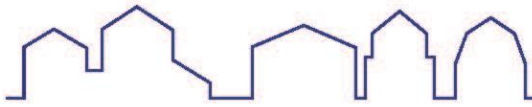
Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac to approve the rezoning request from Bay Construction Management Inc. for the property located on Riverside Drive, bearing identification number 70017850, to repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property to R3 to accommodate a 50-unit multi-family dwelling because the request meets the objective in the Municipal Plan of the Town of Shediac, subject to the following terms and conditions: / *Le personnel recommande que le comité de révision de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Bay Construction Management Inc. pour la propriété située sur la promenade Riverside et portant le numéro d'identification 70017850 pour abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété à R3 pour accommoder une habitation multifamiliale ayant 50 unités parce que la demande rencontre l'objectif dans le plan municipal de la Ville de Shediac, sujette aux modalités et conditions suivantes :*

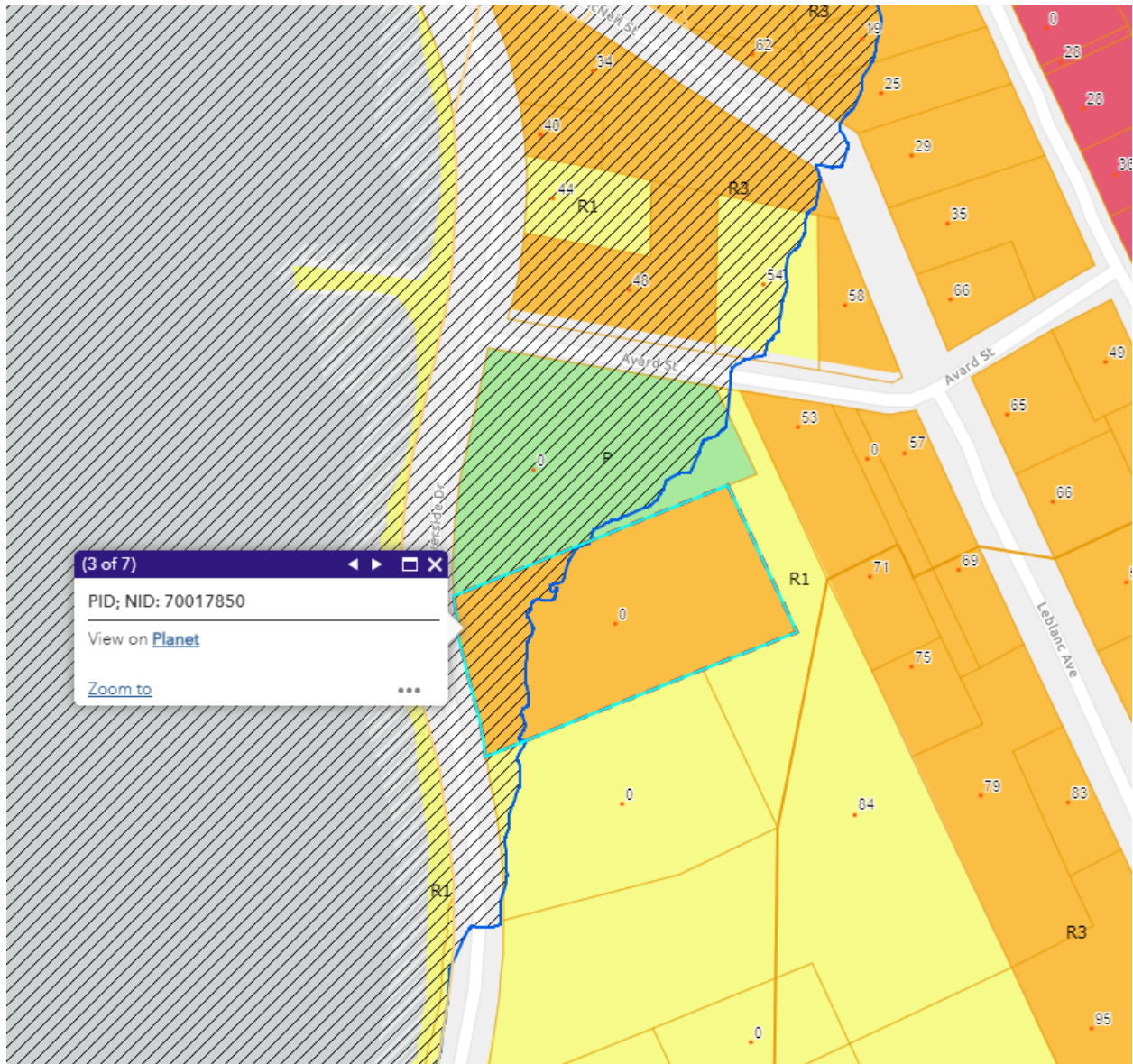
- a) That the property be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; / *Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation ci-joint à l'Annexe B;*
- b) That a traffic impact study prepared by a licenced New Brunswick Engineer be submitted to the Director of Municipal Operations, and that a copy of the Director's approval be given to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur qui est licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des Opérations municipales, et qu'une copie de l'approbation du Directeur soit donnée à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- c) That a drainage plan prepared by a licenced New Brunswick Engineer be approved by the Director of Municipal Operations prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick soit approuvé par le Directeur des Opérations municipales avant l'émission d'un permis de construction et/ou aménagement;*
- d) That prior to issuing a building and/or development permit, an approval be received from the Director of Municipal Operations that the site is adequately serviced by water; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit donnée par le Directeur des Opérations municipales que le site est adéquatement desservi par l'eau;*
- e) That notwithstanding Section 11.4 d) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a rear yard setback of 4.4 meters; / *Que nonobstant l'article 11.4 d) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte une marge de retraite de la limite arrière de 4,4 mètres;*

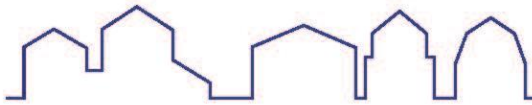
- f) That notwithstanding Section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts the height of the building at 19.1 meters; / *Que nonobstant l'article 11.6.1 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte la hauteur du bâtiment à 19,1 mètres;*
- g) That notwithstanding Section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a flat roof as demonstrated on the elevation drawings attached in Schedule B; / *Que nonobstant l'article 11.6.3 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte un toit plat tel que démontré sur les dessins d'élévation ci-joint en annexe B;*
- h) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- i) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the development is respecting the Clean Water Act; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le développement respecte la Loi sur l'assainissement de l'eau;*
- j) That all drains in the underground parking connected to the sanitary sewer system must have a sand trap and an oil/water separator; / *Que toutes les canalisations du stationnement souterrain avec une connexion au système d'égouts sanitaires soient équipées d'un piège à sable et d'un séparateur huile/eau;*
- k) That non petroleum based oil be used in the elevators; / *Que de l'huile non dérivée du pétrole soit utilisée dans les ascenseurs;*
- l) That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law. / *Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*

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



Carte de zonage





Vue aérienne

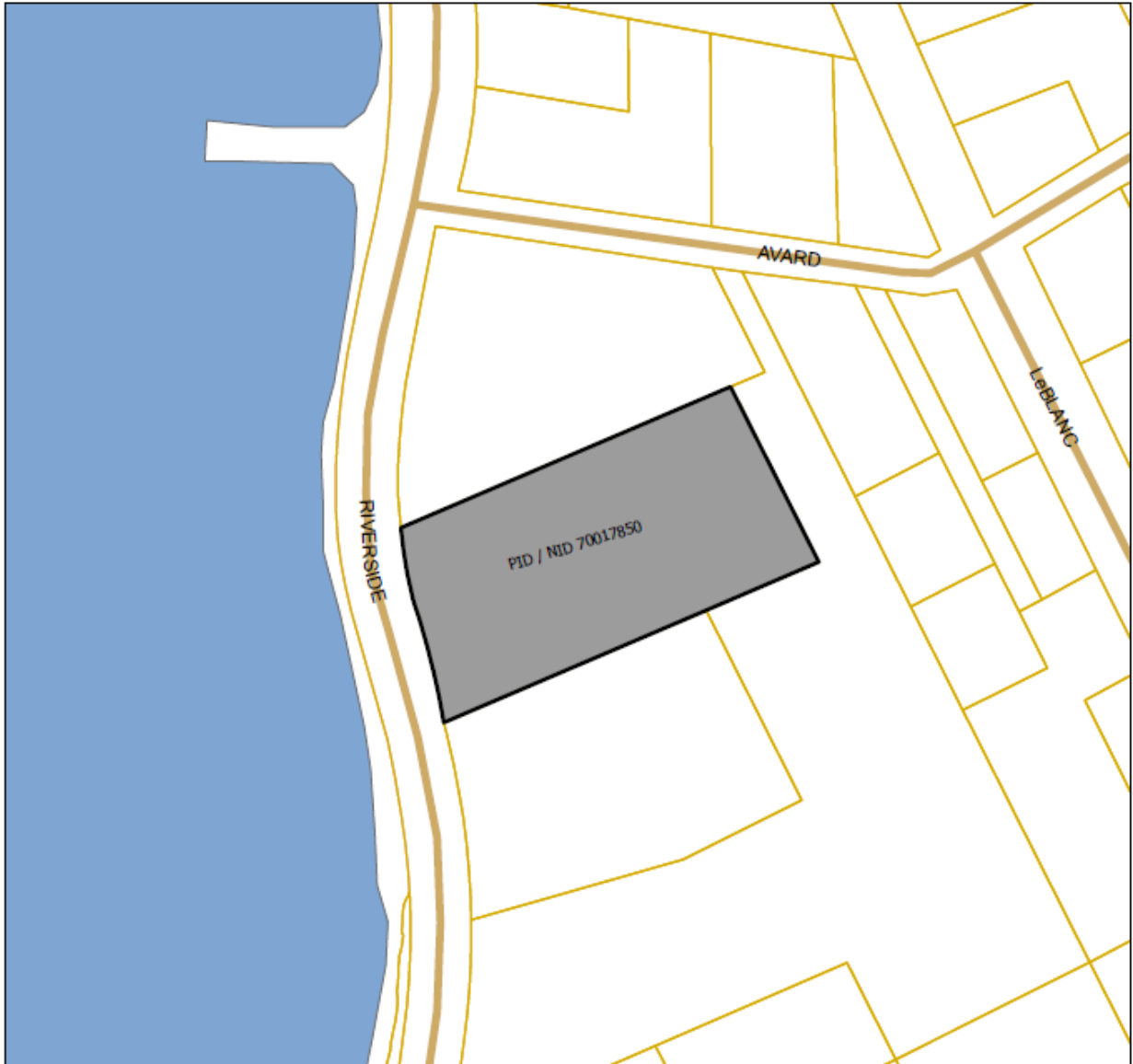


| | |
|--|--|
| <p>BY-LAW NO. Z-14-44-41Z</p> <p>A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i>, makes as follows:</p> <p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schedule A entitled “Town of Shediac Zoning Map” whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A-41. 2. By-Law Z-14-44-10Z is repealed. <p>FIRST READING (by title) on, 2021</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety) on , 2021</p> <p>THIRD READING (by title) on , 2021</p> | <p>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-41Z</p> <p>Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</p> <p>En vertu des pouvoirs que lui confère la <i>Loi sur l’urbanisme</i>, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :</p> <p>L’Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l’Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d’enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014, est modifié comme suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L’annexe A intitulée « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l’Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d’annexe A-41. 2. L’arrêté Z-14-44-10Z est abrogé. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le 2021</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le 2021</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre) le 2021</p> |
| <p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p> | <p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p> |


Annexe A-41 / Schedule A-41

Ville de / Town of Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 3/30/2021



Legend

 Repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone to R3: High density residential zone
Abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner à R3: Zone résidentielle à haute densité



0 25 50 m

Ébauche

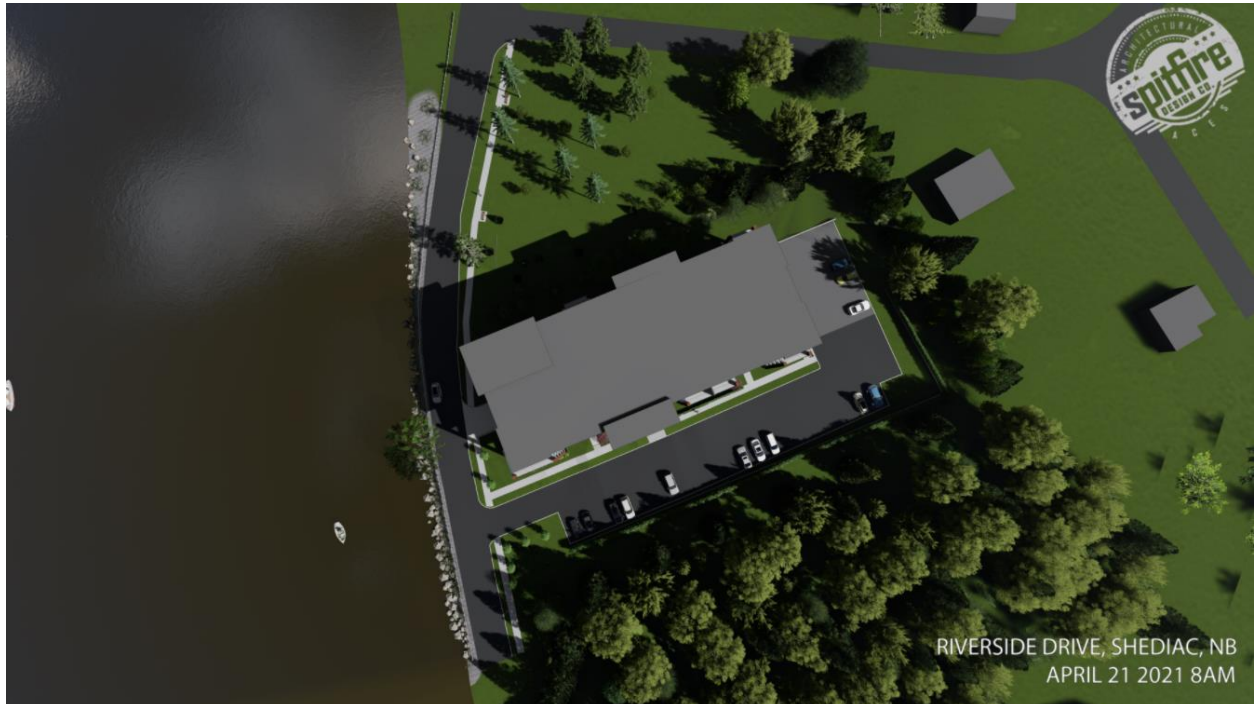
| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 59 OF THE <i>COMMUNITY PLANNING ACT</i></p> <p>WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Bay Construction & Management Inc. to repeal By-Law Z-14-44-10Z and rezone the property located on Riverside Drive and bearing identification number 70017850 in the Town of Shediac, to the high-density residential (R3) zone in order to allow a 50-unit residential building;</p> <p>BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-41Z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions: <ol style="list-style-type: none"> a) That the property be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; b) That a traffic impact study prepared by a licenced New Brunswick Engineer be submitted to the Director of Municipal Operations, and that a copy of the Director's approval be given to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; c) That a drainage plan prepared by a licenced New Brunswick Engineer be approved by the Director of Municipal | <p style="text-align: center;">RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA <i>LOI SUR L'URBANISME</i></p> <p>ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de Bay Construction & Management Inc. pour abroger l'arrêté Z-14-44-10Z et rezoner la propriété située sur la promenade Riverside et portant le numéro d'identification 70017850 dans la Ville de Shediac à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin d'accueillir une habitation multifamiliale ayant 50 unités;</p> <p>IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-41Z :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivants : <ol style="list-style-type: none"> a) Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation ci-joint à l'Annexe B; b) Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur qui est licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des Opérations municipales, et qu'une copie de l'approbation du Directeur soit donnée à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement; c) Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick soit approuvé par le Directeur des Opérations municipales |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Operations prior to the issuance of a building and/or development permit;</p> <p>d) That prior to issuing a building and/or development permit, an approval be received from the Director of Municipal Operations that the site is adequately serviced by water;</p> <p>e) That notwithstanding Section 11.4 d) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a rear yard setback of 4.4 meters;</p> <p>f) That notwithstanding Section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts the height of the building at 19.1 meters;</p> <p>g) That notwithstanding Section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a flat roof as demonstrated on the elevation drawings attached in Schedule B;</p> <p>h) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit;</p> <p>i) That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the</p> | <p>avant l'émission d'un permis de construction et/ou aménagement;</p> <p>d) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit donnée par le Directeur des Opérations municipales que le site est adéquatement desservi par l'eau;</p> <p>e) Que nonobstant l'article 11.4 d) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte une marge de retraite de la limite arrière de 4,4 mètres;</p> <p>f) Que nonobstant l'article 11.6.1 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte la hauteur du bâtiment à 19,1 mètres;</p> <p>g) Que nonobstant l'article 11.6.3 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte un toit plat tel que démontré sur les dessins d'élévation ci-joint en annexe B;</p> <p>h) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;</p> <p>i) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le</p> |
|--|---|

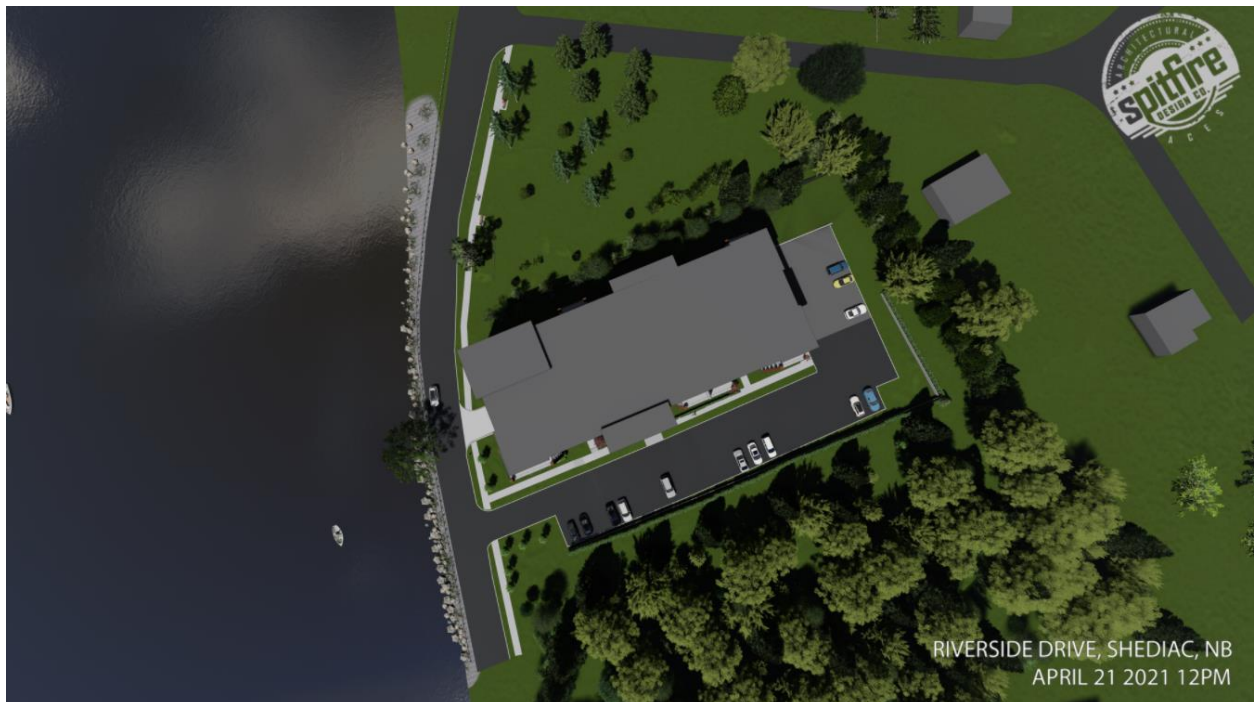
| | |
|--|---|
| <p>development is respecting the <i>Clean Water Act</i>;</p> <p>j) That all drains in the underground parking connected to the sanitary sewer system must have a sand trap and an oil/water separator;</p> <p>k) That non petroleum based oil be used in the elevators;</p> <p>l) That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the <i>Community Planning Act</i> for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law.</p> <p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the High-Density Residential (R3) Zone shall apply mutatis mutandis.</p> | <p>développement respecte la <i>Loi sur l'assainissement de l'eau</i>;</p> <p>j) Que toutes les canalisations du stationnement souterrain avec une connexion au système d'égouts sanitaires soient équipées d'un piège à sable et d'un séparateur huile/eau;</p> <p>k) Que de l'huile non dérivée du pétrole soit utilisée dans les ascenseurs;</p> <p>l) Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.</p> <p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p> |
| <p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p> | <p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p> |

Étude de l'ombre – bâtiment proposé

21 avril – 8h



21 avril – 12h



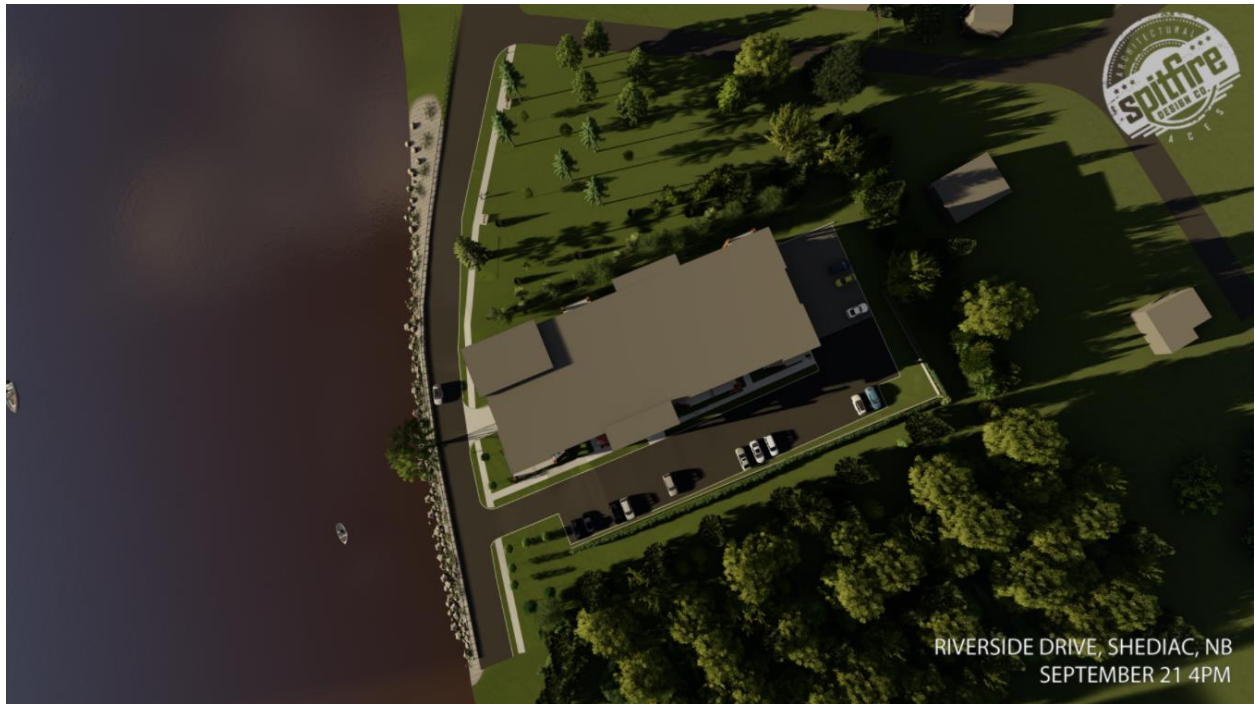
21 avril – 16h



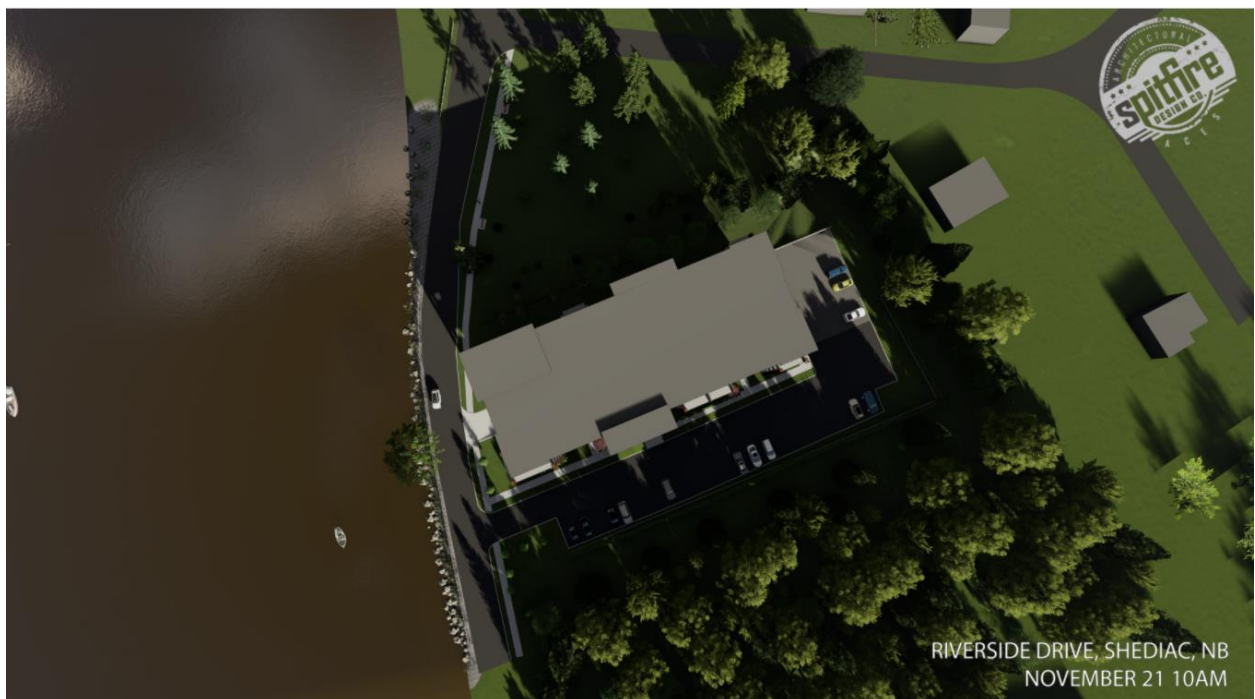
21 juin – 17h



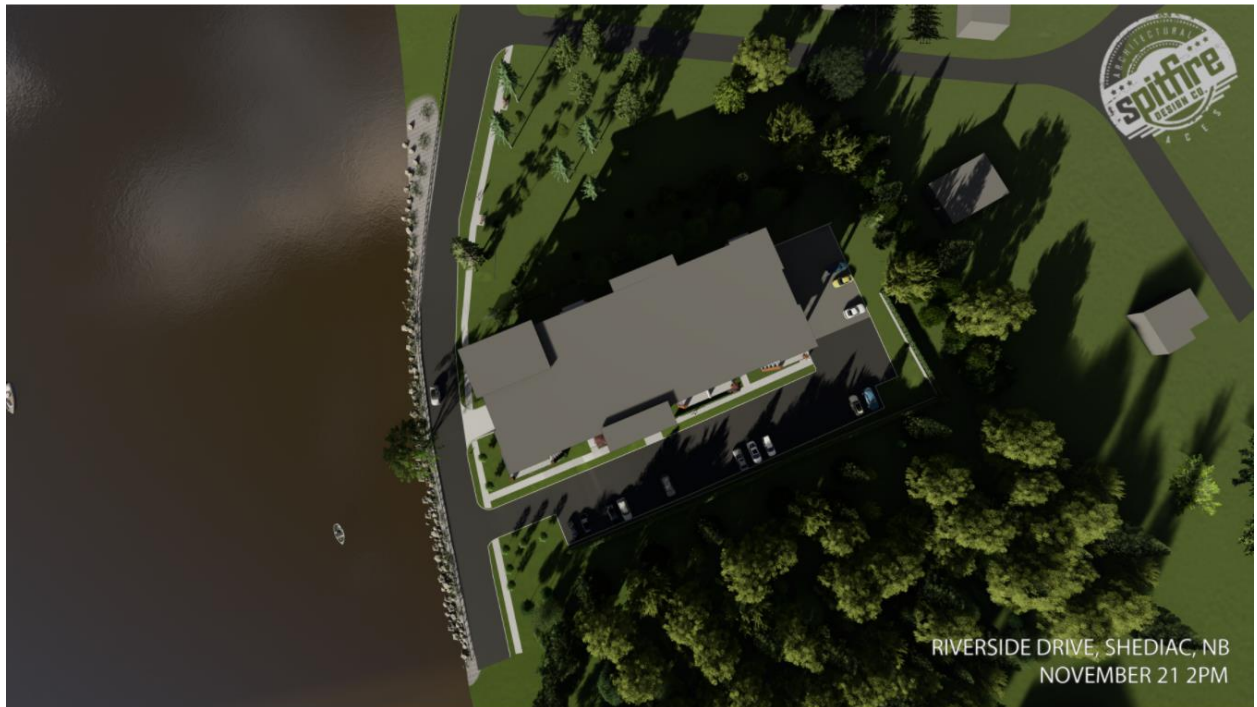
21 septembre – 16h



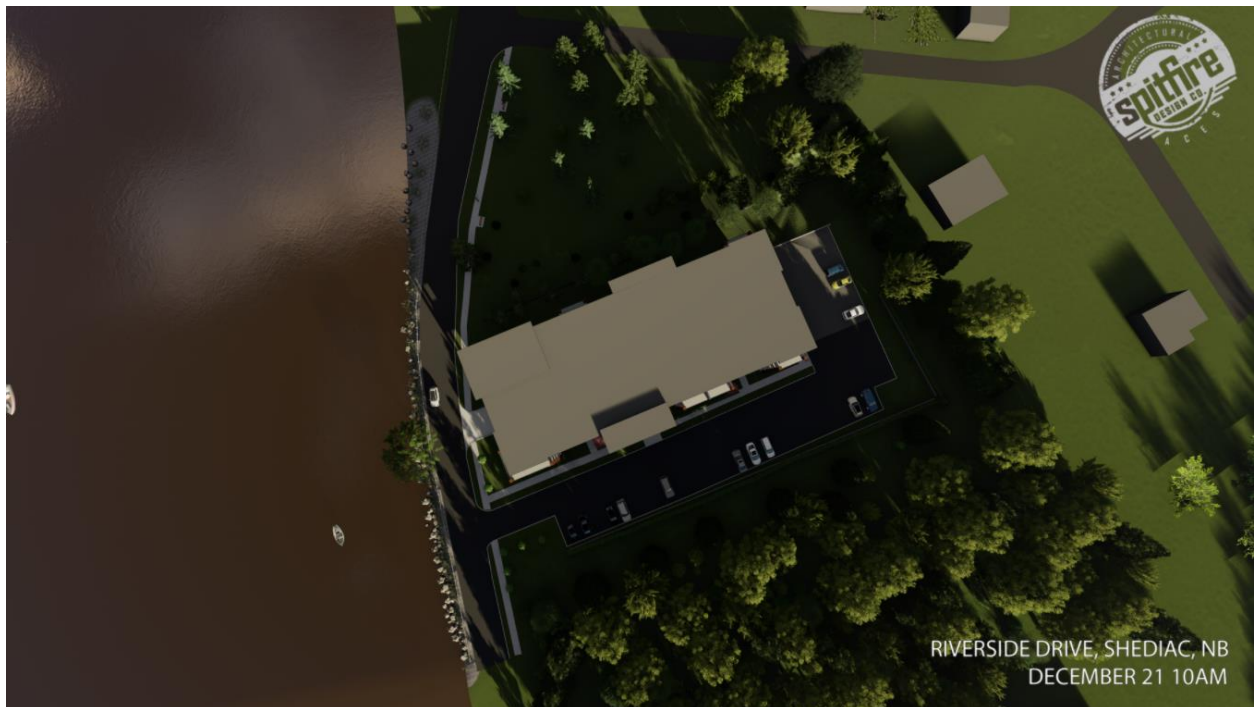
21 novembre – 10h



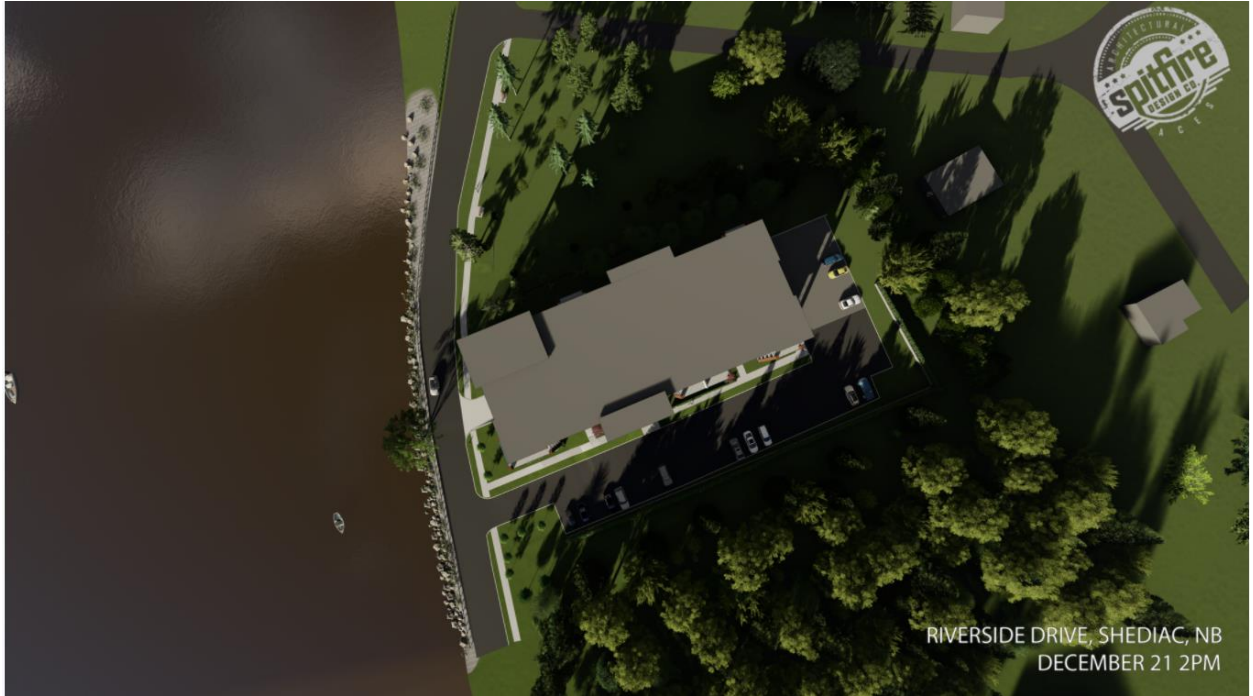
21 novembre – 14h



21 décembre – 10h



21 décembre 14h



RECEIVED
JUN - 3 2016

35957597
2016-05-25
14:50:50

| BY-LAW NO. Z-14-44-10Z | ARRÊTÉ NO. Z-14-44-10Z |
|---|--|
| <p data-bbox="292 483 771 564">A by-law amending Zoning By-Law Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p data-bbox="251 591 812 752">WHEREAS the Council of the Town of Shediac has determined that it is in the public interest to amend the Zoning By-Law for the following purposes:</p> <ol data-bbox="284 779 812 1706" style="list-style-type: none">1. Pursuant to Section 39 of the <i>Community Planning Act</i>, to rezone the property bearing P.I.D. # 70017850, said property located on Riverside Drive Street in Shediac, from Low Density Residential Zone R1 to High Density Residential Zone R3 to allow the construction of a multi-unit dwelling.2. Therefore, the Council of the Town of Shediac, under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i> of the Province of New Brunswick, enacts:3. Any development undertaken in the area described in Section 1 shall meet the requirements established in Schedule A of this by-law.4. This By-Law comes into force after the final passing thereof and upon its filing in the Registry Office. <p data-bbox="251 1841 787 1921">FIRST READING (by title) this 29th day of March, 2016.</p> <p data-bbox="251 1948 803 2029">SECOND READING (by title) this 25th day of April, 2016.</p> | <p data-bbox="852 483 1356 564">Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage Z-14-44 de la Ville de Shediac</p> <p data-bbox="828 591 1380 752">ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a déterminé qu'il est dans l'intérêt public de modifier l'arrêté de zonage pour les fins suivantes:</p> <ol data-bbox="860 779 1380 1733" style="list-style-type: none">1. Afin de changer le zonage, en vertu de l'article 39 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>, pour le terrain situé sur la promenade Riverside portant le numéro d'identification 70017850 de la zone résidentielle à faible densité R1 à la zone résidentielle à haute densité R3 dans le but de permettre l'aménagement d'une habitation multifamiliale.2. Par conséquent, le Conseil municipal de Shediac, en vertu des pouvoirs conférés par la <i>Loi sur l'urbanisme</i> de la province du Nouveau-Brunswick, édicte :3. Tout aménagement dans la superficie identifiée à l'article 1 doit répondre aux exigences établies à l'annexe A de cet arrêté.4. Le présent arrêté entre en vigueur après son adoption définitive et lors de son dépôt au bureau d'enregistrement. <p data-bbox="828 1841 1364 1921">PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le 29^e jour de mars 2016.</p> <p data-bbox="828 1948 1372 2029">DEUXIÈME LECTURE (par son titre) le 25^e jour d'avril 2016.</p> |

THIRD READING (by title) and ENACTMENT this 25th day of April, 2016.

TROISIÈME LECTURE (par son titre) et ÉDICTION le 25^e jour d'avril 2016.

Mayor

Maire

Clerk

Secrétaire municipale

The right-hand column contains two handwritten signatures in blue ink. The top signature is for the Mayor, and the bottom signature is for the Municipal Secretary. To the right of these signatures is a circular official seal of the Municipality of Val-de-la-Paix. The seal features a central emblem with a tree and a sun, surrounded by the text 'MUNICIPALITE DE VAL-DE-LA-PAIX' and 'VAL-DE-LA-PAIX' at the bottom.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page, outside the main table structure.

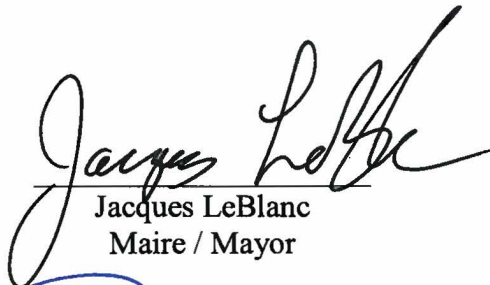
| SCHEDULE A | ANNEXE A |
|--|--|
| <p data-bbox="261 424 800 532">RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 39 OF THE <i>COMMUNITY PLANNING ACT</i>.</p> <p data-bbox="256 572 805 817">WHEREAS Denise Michaud has made application to rezone the property bearing P.I.D. # 70017850, said property located on Riverside Drive in Shediac, from Low Density Residential Zone R1 to High Density Residential Zone R3 to allow the construction of a multi-unit dwelling.</p> <p data-bbox="256 889 805 989">AND WHEREAS Council has approved this application subject to certain conditions pertaining to the development of the site.</p> <p data-bbox="256 1059 578 1085">BE IT RESOLVED THAT</p> <p data-bbox="269 1126 805 1287">1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property is subject to the following terms and conditions:</p> <p data-bbox="305 1327 805 1395">(a) THAT the property to be rezoned is outlined in Schedule B of this by-law;</p> <p data-bbox="305 1462 805 1696">(b) THAT the land be serviced by municipal water supply and sanitary sewer system at the owners' expense before a building and/or development permit can be issued. The system shall be installed as per the municipal specifications.</p> <p data-bbox="305 1736 805 1938">(c) THAT the applicant develop the property in substantial conformity to the site plan as set out in Schedule C. Amendments deemed minor that do not alter the nature of the previously submitted plans may be permitted;</p> | <p data-bbox="841 424 1360 532">RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 39 DE LA <i>LOI SUR L'URBANISME</i>.</p> <p data-bbox="829 572 1377 854">CONSIDÉRANT QUE Denise Michaud a fait la demande de rezoner la propriété portant le numéro d'identification 70017850, situé sur la promenade Riverside Drive de la zone résidentiel à faible densité R1 à la zone résidentiel à haute densité R3 dans le but de permettre l'aménagement d'une habitation multifamiliale.</p> <p data-bbox="829 889 1377 1024">ET CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a approuvé cette demande sous réserve de certaines conditions quant à l'aménagement du site.</p> <p data-bbox="829 1059 1105 1085">IL EST RÉSOLU QUE</p> <p data-bbox="846 1126 1377 1287">1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivants :</p> <p data-bbox="878 1327 1377 1427">a) QUE la propriété à être rezonée est telle que décrite à l'annexe B de cet arrêté ;</p> <p data-bbox="878 1462 1377 1696">b) QUE le terrain soit desservi par le système d'eau municipal et le système d'égouts sanitaires au frais du propriétaire avant qu'un permis de construction et/ou aménagement soit émis. Le système doit être installé d'après les normes de la municipalité;</p> <p data-bbox="878 1736 1377 1964">c) QUE le requérant aménage la propriété telle que spécifiée dans le plan de site à l'annexe C. Les modifications jugées mineures et qui ne changent pas le caractère des plans soumis précédemment pourront être permises.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(d) THAT the project's main construction work commence at the latest, within two (2) years from the effective date of the rezoning; otherwise, the rezoning by-law shall be repealed;</p> <p>(e) That all lighting systems shall be so arranged as to divert the light away from streets, adjacent lots and buildings;</p> <p>(f) That the applicant shall install a 2 meter high opaque fence along the side yard to the south as well as the rear yard;</p> <p>(g) That notwithstanding Paragraph 11.6.3 of the Zoning By-law, the building be architecturally compatible with the building elevations attached in Schedule D;</p> <p>(h) That the building contain a maximum of 32 units; and</p> <p>(i) In case of violation of the above-mentioned terms and conditions or the provisions of the Zoning By-Law or modifications made therein by the owner of the property bearing P.I.D. 70017850, or his heirs, successors or assigns, or any other owner or operator of these properties, the Council may, after giving said owner or operator reasonable notice to remedy the breach, insofar as it can be remedied, repeal the by-law; and the owner, or his heirs, successors or assigns or any other owner or operator of the properties described herein, will forfeit the right to use such lands for any other purpose, except as authorized by the Zoning By-Law of the Town of Shediac and the <i>Community Planning Act</i> for the areas listed in Schedule B of the Town of Shediac Zoning Map.</p> | <p>d) QUE les travaux de construction principaux de l'aménagement commencent au plus tard deux (2) ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification du zonage sinon le rezonage est abrogé;</p> <p>e) QUE tout système d'éclairage doit être installé de sorte à diriger la lumière ailleurs que vers les rues et les lots et bâtiments adjacents;</p> <p>f) QUE le requérant installe une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres qui longe la cour latérale du côté sud ainsi que la cour arrière;</p> <p>g) QUE nonobstant l'article 11.6.3 de l'arrêté de zonage, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les plans en élévation attachés en Annexe « D »;</p> <p>h) QUE le bâtiment ait un maximum de 32 unités; et</p> <p>i) En cas de violation des termes et conditions mentionnés ci-haut ou des dispositions de l'arrêté de zonage de Shediac, ou des modifications qui y sont apportées par les propriétaires du bien-fonds portant le NID 70017850, ou par ses héritiers, ayants droit ou successeurs, ou par tout autre propriétaire ou exploitant dudit bien-fonds, le Conseil peut, après avoir donné avis raisonnable de remédier à la situation dans la mesure du possible d'y remédier, abroger ledit arrêté, et le propriétaire, ou ses héritiers, ayants droit ou successeurs, ou tout autre propriétaire ou exploitant du bien-fonds ci-décrit, perdront le droit d'utiliser ledit bien-fonds pour toute autre fin, sauf celles autorisées par l'arrêté de zonage de Shediac et de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> pour les zones qui figurent à l'annexe B de la carte de zonage de Shediac.</p> |
|---|--|

2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in the Town of Shediac's Zoning By-Law N° Z-14-44 for the High Density Residential Zone (R3) shall apply mutatis mutandis. If said By-law has been repealed, the provisions for High Density Residential Zone (R3) development in the current Zoning By-law shall apply mutadis mutandis with the necessary modifications.

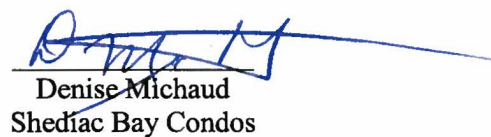
2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage N° Z-14-44 de la Ville de Shediac s'applique mutatis mutandis. Si l'arrêté mentionné ci-dessus a été abrogé, les dispositions pour le développement résidentiel à haute densité dans l'Arrêté de zonage actuel s'appliquent mutatis mutandis avec les modifications nécessaires.

VILLE DE SHEDIAC / TOWN OF SHEDIAC


Jacques LeBlanc
Maire / Mayor




Gilles Belleau
Town Clerk / Secrétaire municipal


Denise Michaud
Shediac Bay Condos

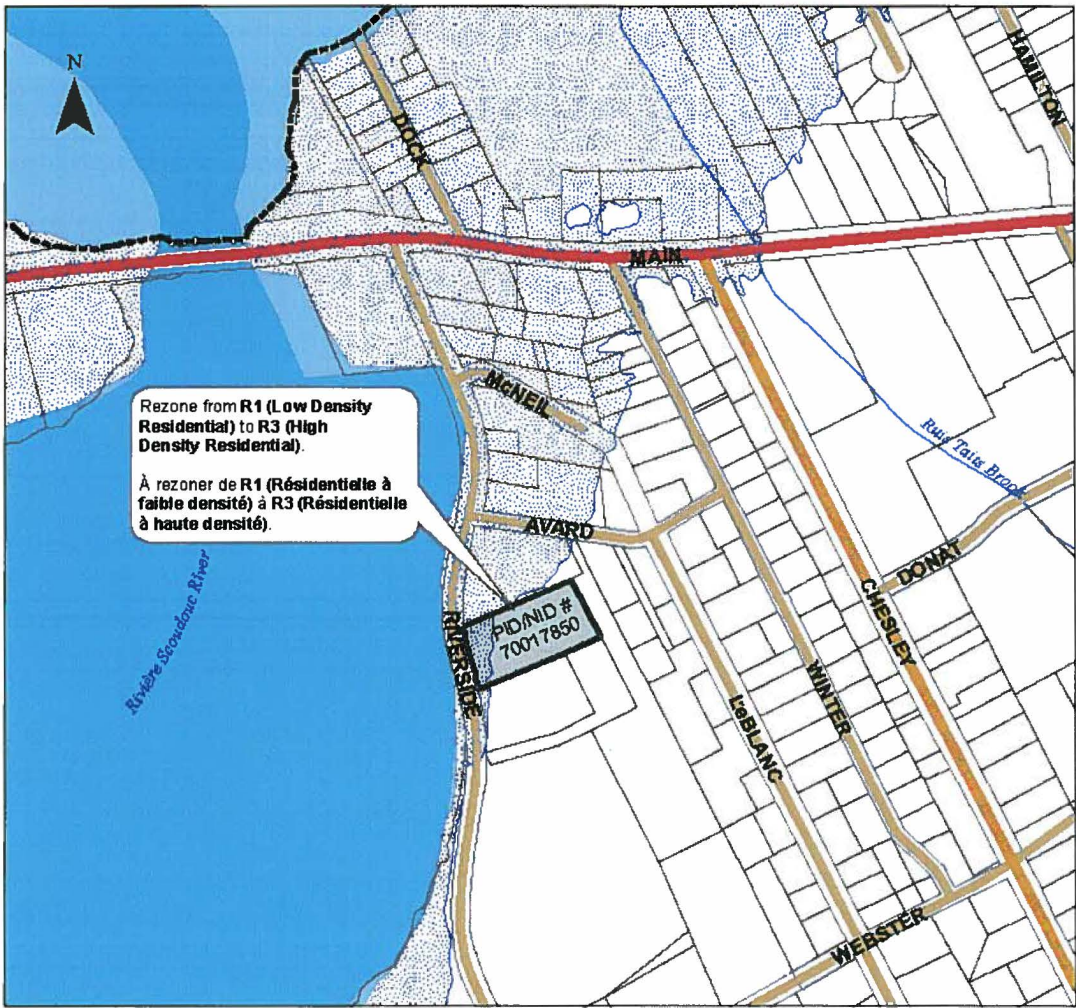
SCHEDULE / ANNEXE B

**TOWN OF SHEDIAC
ZONING MAP**

**CARTE DE ZONAGE DE
LA VILLE DE SHEDIAC**



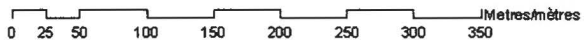
Schedule B / Annexe B
Ville de Shediac / Town of Shediac
CARTE DE ZONAGE / ZONING MAP
 Date: February 23, 2016 / le 23 février 2016



Legend / Légende

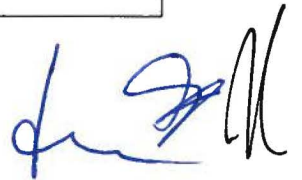
- R3 (High Density Residential)
- R3 (Résidentielle à haute densité)
- Élévation du niveau de la mer / Sea Level Rise

Scale / échelle 1:4,000



SCHEDULE / ANNEXE C

**SITE PLAN
PLAN DE SITE**



SCHEDULE / ANNEXE D

**BUILDING ELEVATIONS
PLANS EN ÉLÉVATION**





Handwritten signature



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.



Handwritten signature