

**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:** Rezoning and plan amendment

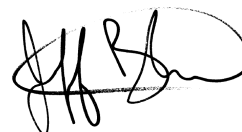
**File Number/ Numéro du fichier :** 21-453

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

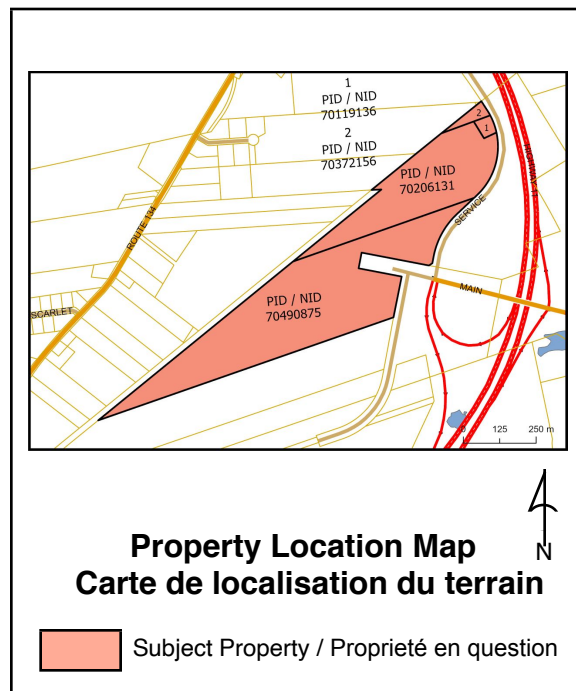
same

**Landowner / Propriétaire :**

Wayne Cormier

**Proposal / Demande :**

Rezoning and municipal plan amendment to reduce property taxes / *Modification de zonage et du plan municipal pour réduire l'impôt foncier.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70119136, 70372156, 70206131, 70490875

**Lot Size / Grandeur du lot:** Total approximately 35 hectares

**Location / Endroit :**

Service Road, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Residential, Vacant

**Zoning / Zonage :**

General Commercial

**Future Land Use / Usage futur :**

Commercial

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

Vacant

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Service Road Route 11

**Policies / Politiques**

**3.2.10 Municipal services (infrastructure, health and emergency services) and public utilities/facilities / Les services municipaux (infrastructure et services d'urgences et de santé) et les équipements communautaires**

21. Council's policy is to establish an Urban Growth Boundary based on the theoretical limits of lands which may be serviced by municipal water / *Le Conseil a pour principe d'établir une limite de la croissance urbaine basé sur les limites théorique des terrains qui peuvent être desservie par l'eau municipale*

**7.13 Highway Commercial Borough / Arrondissement Autoroute Commercial**

7.13.2 Proposals related to the Highway Commercial borough: / *Propositions relatives à l'arrondissement Autoroute Commercial :*

1. It is proposed to maximize this borough's commercial density while maintaining a residential component. / *Il est proposé de maximiser la densité commerciale dans cet arrondissement tout en maintenant une composante résidentielle.*

2. It is proposed that the town develop design standards in order to guarantee that businesses will be well-integrated into this environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les commerces seront bien intégrés dans leur environnement.*

3. It is proposed to maintain flexibility with developments so that council can support less traditional residential projects that include different types of housing or 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

4. It is proposed to promote a higher density in order to ensure cost-effectiveness of infrastructure and to limit urban sprawl. / *Il est proposé de favoriser une densité accrue afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain.*

5. It is proposed to promote the diversification of commercial uses within the borough in order to attract people who, once there, can take advantage of a wide array of services without having to travel by car. / *Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux dans l'arrondissement afin de créer des pôles où les gens pourront, lorsque rendus sur place, profiter d'une gamme de services sans avoir à utiliser leur voiture à chaque occasion.*

7. It is proposed to support businesses in the tourism industry. / *Il est proposé d'appuyer les commerces liés à l'industrie touristique.*

9. It is proposed to promote the extension of the potable water supply and the sanitary sewer system in order to stimulate economic growth in this borough. / *Il est proposé de favoriser l'expansion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées afin de stimuler l'expansion économique de l'arrondissement.*

10. It is proposed to make sure that municipal services are adequately used in order to attract commercial developments. / *Il est proposé d'assurer une bonne déserte des services municipaux de manière à attirer des aménagements commerciaux.*

12. It is proposed to promote a wide array of commercial uses to attract people to this area. / *Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux afin de créer un pôle.*

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

### **Zone rural (RA) / Zone Rural**

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

a) one or several of the following main uses: / *de l'un ou de plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) agriculture subject to subsection 8.1.2, 55 and Livestock Operations Act; / *agriculture, sous réserve des dispositions du paragraphe 8.1.2, de l'article 55 et de la Loi sur l'Élevage du Bétail;*

(ii) park or playground; and / *un parc ou un terrain de jeu; et,*

(iii) single family dwelling subject to Section 55. / *sous réserve des dispositions de l'article 55, une habitation unifamiliale.*

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

Staff discussed internally. / *personnel discuté en interne*

## **Discussion**

The subject lands were amalgamated by the Town in 2013. As part of the amalgamation process, a General Commercial Zone was established on these properties to accommodate future development. The location of these properties, with direct access to Highway 11, as well as their large size, make them ideal for commercial development. There are not many vacant general commercial properties of this size left in the Town of Shediac, so these lands represent an important piece for the future commercial development in the Town. / *Les terrains en question ont été fusionnés par la ville en 2013. Dans le cadre du processus de fusion, une zone commerciale générale a été créée sur ces propriétés pour permettre un développement futur. L'emplacement de ces propriétés, avec un accès direct à l'autoroute 11, ainsi que leur grande dimension les rend idéales pour un développement commercial. Il ne reste pas beaucoup de propriétés commerciales générales vacantes de cette dimension dans la ville de Shediac, donc ces terrains représentent un élément important pour le développement commercial futur de la ville.*

In 2019, a property assessment was conducted by the Province and property values have increased. Attached to this report are the assessment information and the amount of tax paid per property over the last 5 years. In summary, in 2021 the cumulative property tax bill was approximately \$5,000, including a single-family home and 35 acres of commercially zoned land. The total property value in 2021 was \$353,100, compared to \$310,600 in 2017 when the tax bill was about \$3,409, an increase of about \$1,600. / *En 2019, une évaluation foncière a été réalisée par la province et les valeurs foncières ont augmenté. Vous trouverez en annexe de ce rapport les informations relatives à l'évaluation et le montant de l'impôt foncier payé par propriété au cours des cinq dernières années. En résumé, en 2021, la facture cumulée des impôts fonciers s'élevait à environ 5 000 dollars, pour une maison unifamiliale et 35 acres de terrain à vocation commerciale. La valeur totale de la propriété en 2021 était de 353 100 \$, comparativement à 310 600 \$ en 2017 où la facture des impôts fonciers était d'environ 3 409 \$, soit une augmentation d'environ 1 600 \$.*

From an urban planning perspective, there is no real advantage of proceeding with this application. The land is suitable for future development and rezoning it to a rural zone, which simply allows single family dwellings, will only add barriers to future development. In addition, it is a bad precedent to rezone a property with the sole purpose of reducing the property tax bill of a single owner. / *Du point de vue de l'urbanisme, il n'y a pas de réel avantage à donner suite à cette demande. Le terrain se prête à un développement futur et sa modification de zonage en zone rurale, qui autorise seulement les habitations unifamiliales, ne fera qu'ajouter des obstacles au développement futur. De plus, il s'agirait d'un précédent préjudiciable de modifier le zonage d'une propriété dans le seul but de réduire la facture d'impôts fonciers d'un seul propriétaire.*

The future land use map in the municipal plan also needs to be changed, as the designation on the map (Commercial) should reflect the zoning on the ground. Therefore, if the zoning is going to change from general commercial to rural, the land use map designation must also be changed from commercial to rural. This amendment undertakes additional steps to the rezoning process. / *La carte de l'utilisation future des terres dans le plan municipal doit également être modifiée, car la désignation sur la carte (Commerciale) devrait refléter le zonage réel. Par conséquent, si le zonage doit passer de commercial général à rural, la*

*désignation de la carte d'utilisation des terres doit également passer de commerciale à rurale. Cette modification demanderait des étapes supplémentaires dans le processus de modification de zonage.*

The Province has clear steps for property owners who object to their property assessment (see attached). It is staff's opinion that the owner should exhaust these options before considering a zoning amendment. Staff does not feel that a rezoning is an appropriate solution for the request. / *La province a établi des étapes claires pour les propriétaires qui s'opposent à l'évaluation de leur propriété (voir ci-joint). Le personnel est d'avis que le propriétaire devrait épuiser ces options avant d'envisager une modification du zonage. Le personnel ne pense pas qu'une modification de zonage soit une solution appropriée pour cette demande.*

### **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 :*

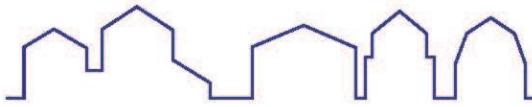
**"110(1)** Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services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

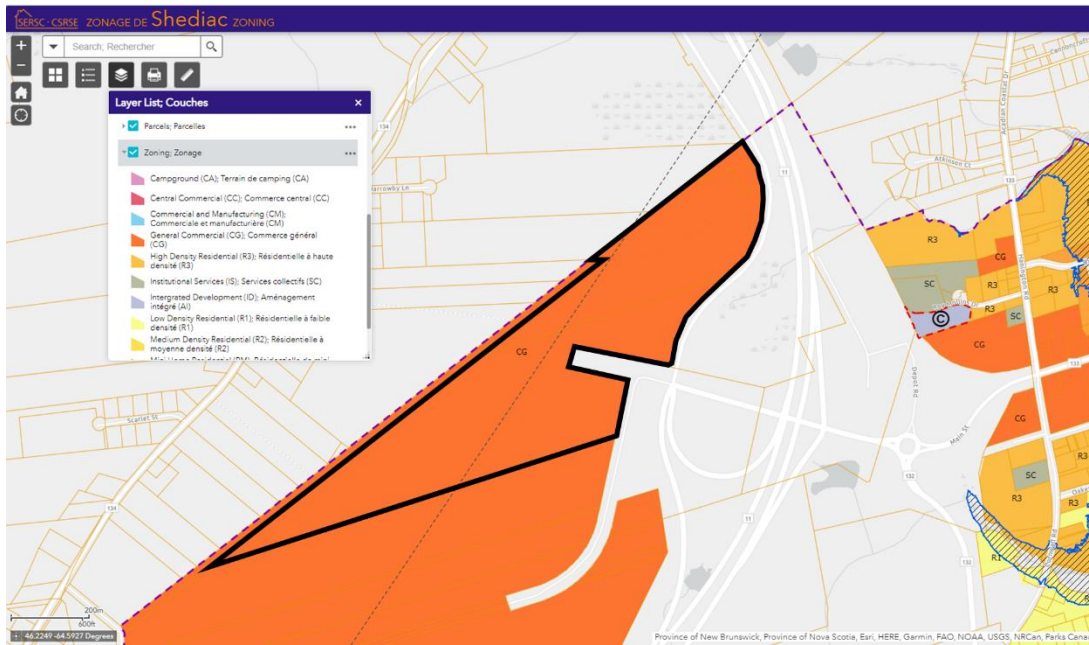
### **Recommendation / Recommandation**

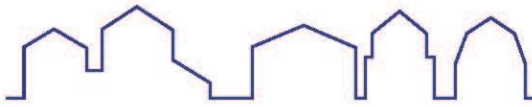
Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommends to Shediac Town Council to deny the rezoning request from Wayne Cormier, to rezone and change the Municipal Plan designation of the properties bearing identification numbers 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 from the General Commercial Zone to the Rural Area Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-42Z, and from the Commercial designation to the Rural designation, as described in draft By-Law P-14-36-8P, because the request does not meet the intent of the Town of Shediac Municipal Plan. / *Le personnel recommande que le Comité de révision et de rajustement de la planification de Shediac recommande au Conseil municipal de Shediac de refuser la demande de modification de zonage de Wayne Cormier, pour modifier le zonage et la désignation du plan municipal des propriétés portant les numéros d'identification 70119136, 70372156, 70206131, 70490875 de la zone commerciale générale à la zone rurale, tel que décrit dans le règlement Z-14-44-42Z, et de la désignation commerciale à la désignation rurale, tel que décrit dans le règlement P-14-36-8P, parce que la demande ne respecte pas l'intention du plan municipal de la ville de Shediac.*

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

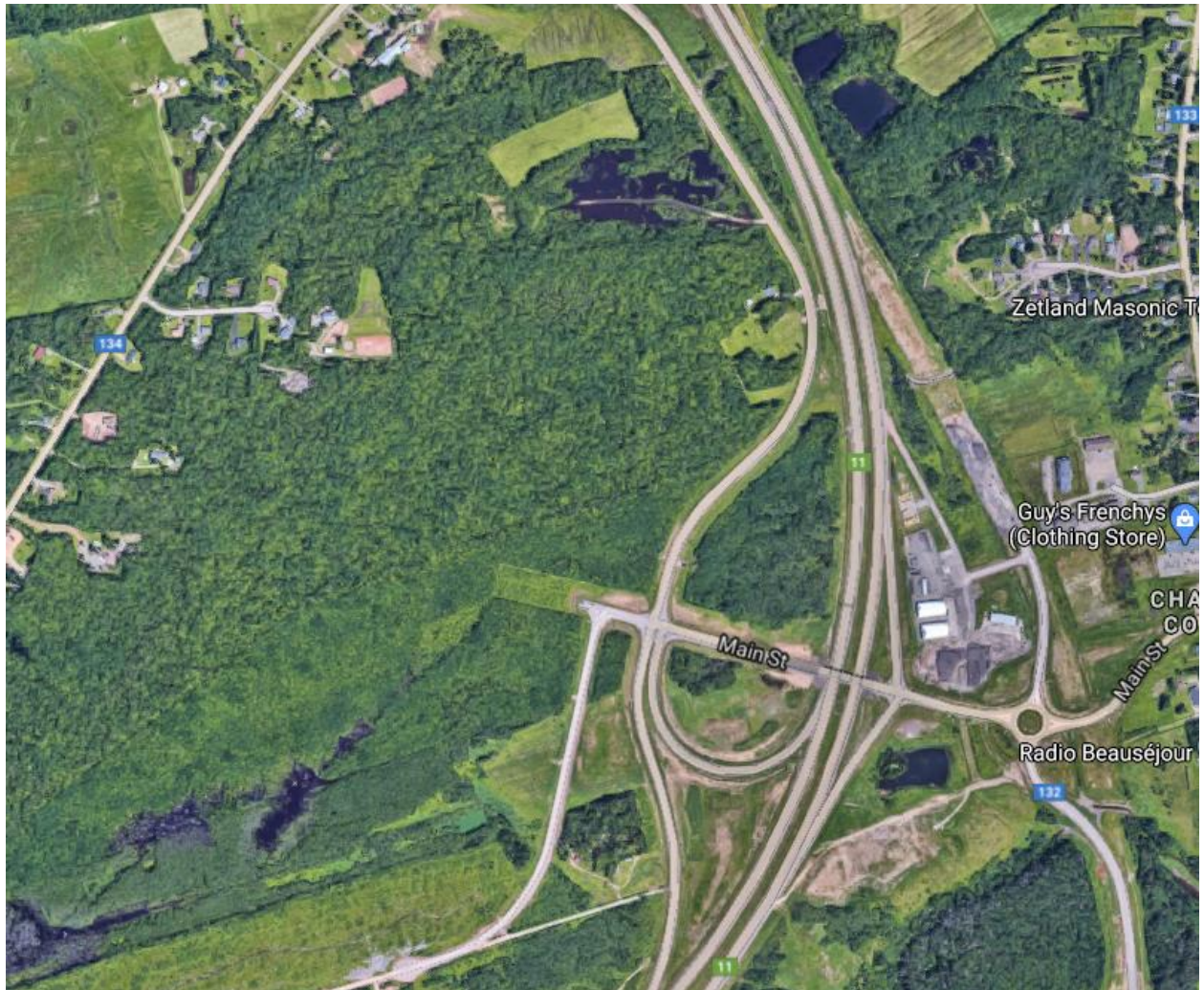


## Zoning





**Aerial View**





Property Assessments from 2017-2021 - data publicly available at <https://paol.snb.ca/>

PID 70372156		
Year	Assessment	Tax Levy
2021	6,800	143.12
2020	6,800	143.12
2019	7,000	147.32
2018	7,000	147.32
2017	7,000	147.32

PID 70119136		
Year	Assessment	Tax Levy
2021	251,500	2,231.56
2020	251,500	2,166.78
2019	251,600	2,167.67
2018	251,600	2,167.67
2017	251,600	2,167.67

PID 70206131		
Year	Assessment	Tax Levy
2021	69,800	1,749.55
2020	69,600	1,745.34
2019	50,100	1,054.41
2018	49,600	1,043.88
2017	49,600	1,043.88

PID 70490875		
Year	Assessment	Tax Levy
2021	25,000	876.83
2020	25,000	876.83
2019	2,400	50.52
2018	2,400	50.52
2017	2,400	50.52

[https://www2.gnb.ca/content/gnb/en/departments/elg/local\\_government/content/assessment\\_planningappealboard/content/how\\_to.html](https://www2.gnb.ca/content/gnb/en/departments/elg/local_government/content/assessment_planningappealboard/content/how_to.html)

## How to Make an Appeal

Each year, at the beginning of October, New Brunswick property owners receive a Real Property Assessment Notice from Service New Brunswick stating the real Property assessment value of their property. Owners who question their property assessment may choose to appeal.

**The Assessment and Planning Appeal Board is not the first step for reviewing or appealing a property assessment.**

Below is a brief overview of the proper appeal channels and what you can expect to take place:

- [Service New Brunswick \(SNB\)](#)
- [Assessment and Planning Appeal Board \(APAB\)](#)
- [Court of Queen's Bench of New Brunswick](#)

### **Service New Brunswick (SNB)**

SNB is a resident's first stop when looking to better understand or to appeal their property assessment. SNB assessors are available to discuss individual assessments with property owners.

The first level of the formal appeal process begins by submitting a Request for Review. The fastest way to submit a Request for Review is either online or by phone at 1-888-762-8600.

Please refer to the SNB links, at right, to better understand property assessment, or to file a Request for Review. Note: Requests for Review are time sensitive and must be made within **30 days of the mailing date of the Property Assessment Notice**.

### **Assessment and Planning Appeal Board (APAB)**

If a property owner is unsatisfied with the outcome of their appeal with SNB and wishes to take further action, the second formal level of appeal involves submitting a Notice of Appeal Form to the APAB. This form must be submitted to the APAB within 21 days of the mailing of SNB's decision letter, which would have been received as a result of the original Request for Review.

If a hearing is deemed necessary, the APAB Chairperson may either assign him/herself, or one of the Vice-Chairpersons, to Chair the appeal hearing. Two regional board members, from the area where the appeal originated, are also assigned to complete the hearing panel designated to the case.

The hearing is scheduled, and the date and location are made known to the person appealing and to Service New Brunswick's Director of Assessment. Documentation from both parties must be sent to the APAB within 15 days of the hearing date, for review by the hearing panel.

At the hearing, the person making the appeal, the Director of Assessment, and others (if any) have the opportunity to state their case and should be prepared to take questions from the panel. Following the hearing, the Chairperson retains all evidence and, with support from the panel members, reviews the documentation toward reaching a decision.

Although hearings are open to the public, decisions are only sent, and available, to the parties involved in the appeal. The APAB has the authority to support or change the initial decision under appeal, or it can add terms and conditions to the decision. It is important to note that not all appeals result in a hearing. The APAB retains the right to dispose of unsubstantiated appeal requests, and appeals may also be withdrawn by property owners.

### **Court of Queen's Bench of New Brunswick**

If a property owner is dissatisfied with the outcome of the APAB process, he or she can only appeal by way of judicial review to the [Court of Queen's Bench of New Brunswick](#).

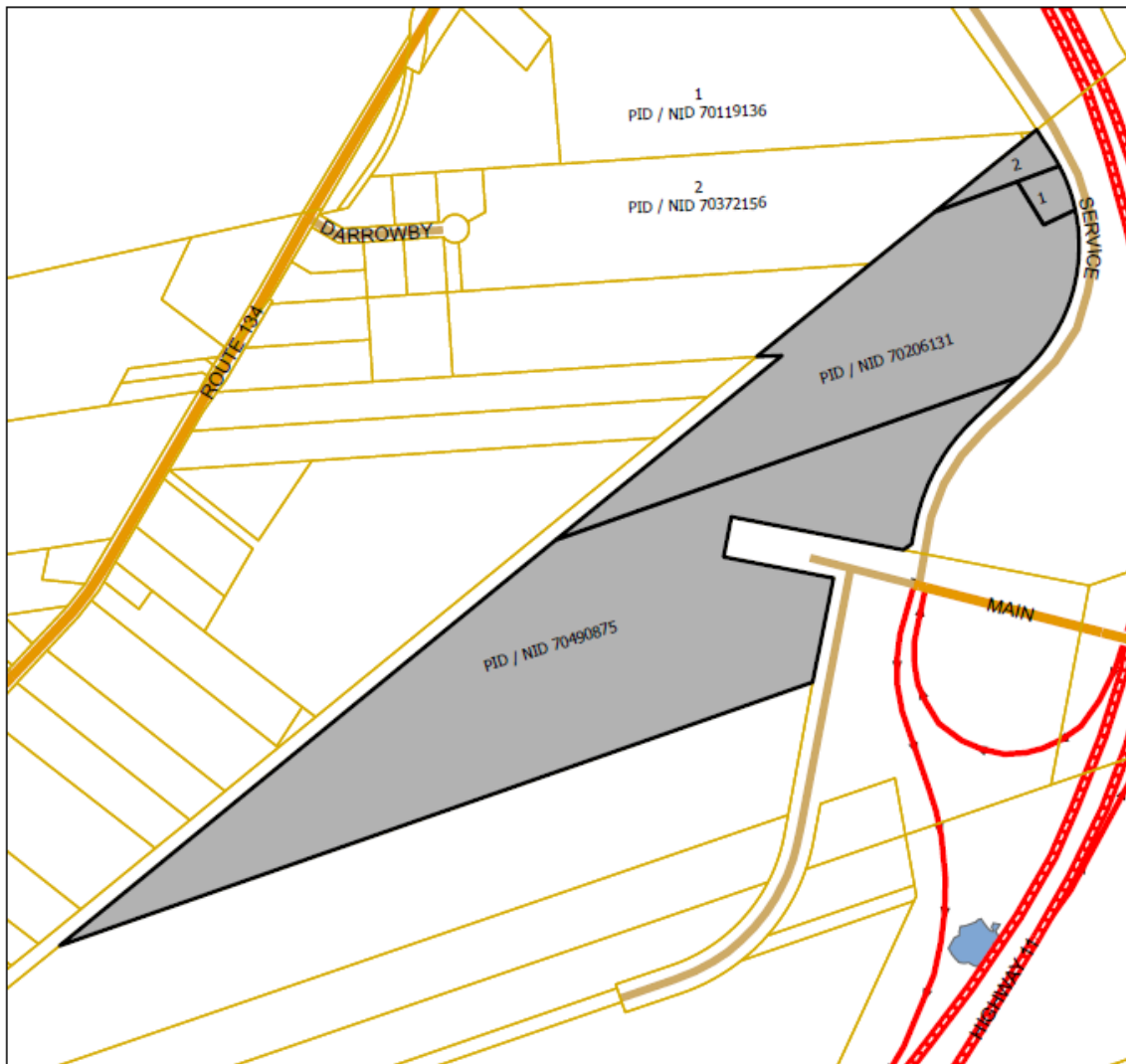
**PLEASE NOTE: Local tax rates are set by municipalities. In unincorporated areas, the tax rate is determined by a special provincial rate.**

<b>BY-LAW NO. P-14-36-8P</b>	<b>ARRÊTÉ NO. P-14-36-8P</b>
<p data-bbox="215 559 797 626"><b>A by-law amending the Shediac Municipal Development Plan (NO P-14-36)</b></p> <p data-bbox="215 669 797 774">The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i>, enacts as follows:</p> <p data-bbox="215 817 797 1029">The Town of Shediac Municipal Development Plan, being By-Law Number P-14-36, enacted on the 28<sup>th</sup> day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33796005 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p> <ol data-bbox="248 1075 797 1526" style="list-style-type: none"> <li>1. The map entitled “Land Use,” attached as Schedule “A” of the Municipal Development Plan, is hereby amended as per the map dated March 31, 2021 attached as Schedule “A-8” of this by-law by changing the designation on the properties bearing PID 70372156, 70119136, 70206131 and 70490875 to Rural Area (RA) and further described on the attached Schedule “A-8”.</li> </ol>	<p data-bbox="865 559 1386 626"><b>Un arrêté modifiant le Plan municipal de Shediac (NO. P-14-36)</b></p> <p data-bbox="829 669 1427 774">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 data-bbox="829 817 1427 997">Le Plan municipal de la Ville de Shediac, soit l’Arrêté P-14-36, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d’enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33796005, le 23 mai 2014, est modifié comme suit :</p> <ol data-bbox="875 1075 1427 1526" style="list-style-type: none"> <li>1. La carte intitulée « L’utilisation du sol », retrouvée à l’Annexe « A » du Plan municipal, est modifiée tel que démontré sur la carte datée le 31 mars 2021, rattachée et retrouvée à l’Annexe « A-8 » du présent arrêté en modifiant la désignation des propriétés ayant les NID 70372156, 70119136, 70206131, et 70490875 à Rural (RA) tel que décrit à l’Annexe « A-8 » ci-joint.</li> </ol>
<p data-bbox="215 1642 797 1674">FIRST READING (by title) on _____, 2021.</p> <p data-bbox="215 1790 797 1857">SECOND READING (by title and in its Entirety) on _____, 2021.</p> <p data-bbox="215 1938 797 2005">THIRD READING and ENACTMENT (by title) on _____, 2021.</p>	<p data-bbox="829 1642 1427 1709">PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le _____ 2021.</p> <p data-bbox="829 1790 1427 1857">DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le _____ 2021.</p> <p data-bbox="829 1938 1427 2005">TROISIÈME LECTURE et ÉDICTION (par son titre) le _____ 2021.</p>
<p data-bbox="215 2193 591 2225">_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p data-bbox="829 2193 1224 2225">_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>


Annexe A-8 / Schedule A-8

Ville de / Town of Shediac  
L'UTILISATION du SOL / LAND USE

Date: 3/31/2021



Legend

 To redesignate to Rural Area (RA)  
Modifier la designation à rural (RA)



0 150 300 m

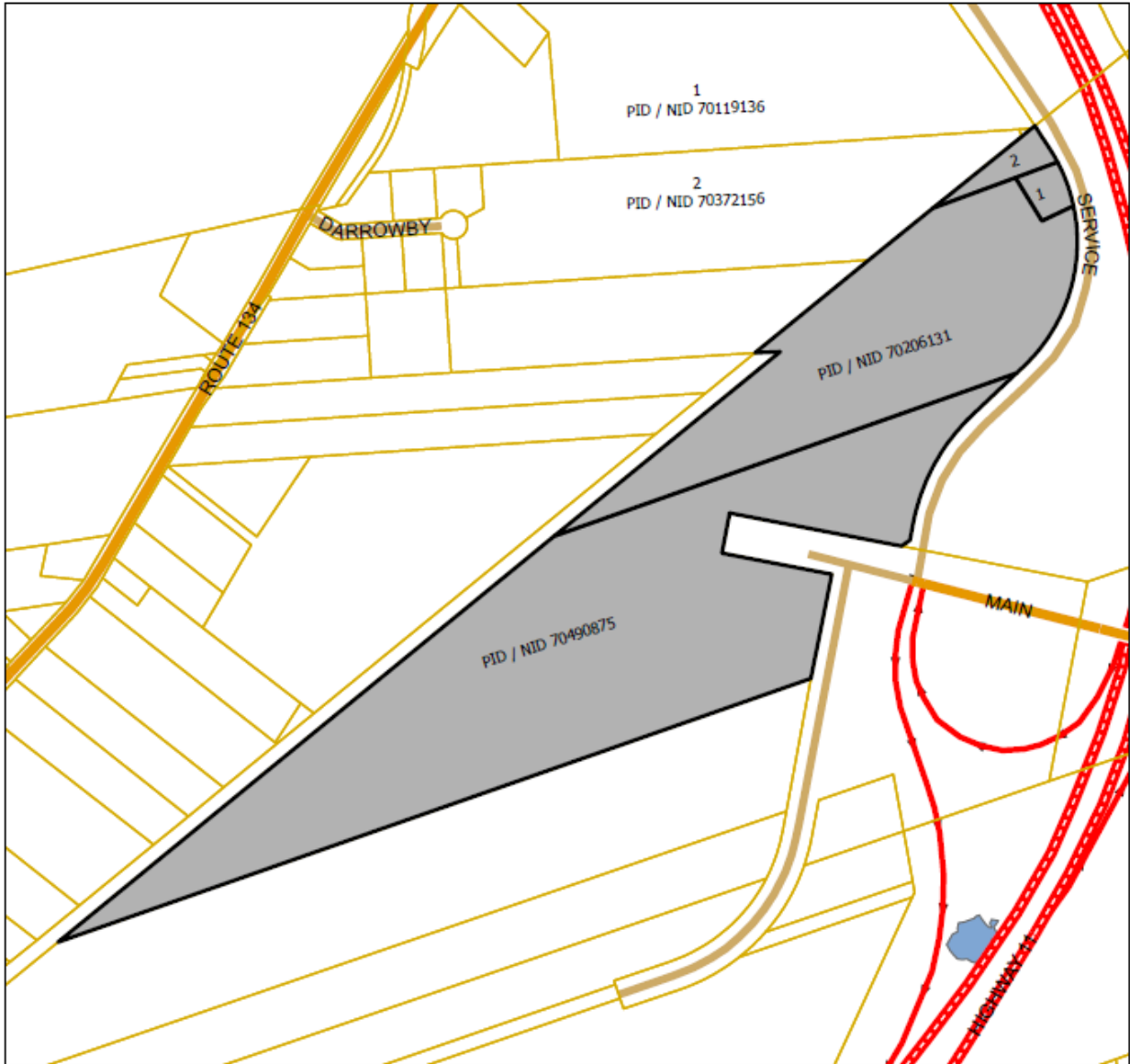
Ébauche/Draft 12/08/2021

<p><b>BY-LAW NO. Z-14-44-42Z</b></p> <p><b>A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</b></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 28<sup>th</sup> 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> <p>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-42.</p> <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><b>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-42Z</b></p> <p><b>Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</b></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> <p>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-42.</p> <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-42 / Schedule A-42

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

Date: 3/30/2021



## Legend

-  Rezone to RA: Rural Area Zone
- Rezoner à RA: Zone rurale



0 150 300 m

Ébauche