

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, May 16, 2022 / Le lundi 16 mai, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-0642

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Michel Boudreau

Landowner / Propriétaire :

Lisa Lirette 664787 NB INC.

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum floors from 2 to 1 storey /
Dérogation pour réduire le montant d'étage minimum de 2 à 1 étage



Site Information / Information du site

PID / NID: 00972620

Lot Size / Grandeur du lot: 1080m²

Location / Endroit :

15 rue Victoria, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

CC (Central Commercial / *Commerce central*)

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

Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Commercial and multi unit residential / *Commercial et résidentiel multi familiales.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer / *Eau et égouts publics*

Policies / Politiques

3.2.4 Commercial sectors and uses / Les secteurs et usages commerciaux

1. Council's policy is to recognize that historically, the Town of Shediac had quickly established a firmly-rooted business centre and currently, the Town of Shediac is revealing itself to be a second-tier regional service hub. / *Le Conseil a pour principe de reconnaître qu'historiquement la Ville de Shediac a très rapidement établi un centre d'affaires bien ancré et que de nos jours la Ville de Shediac est entraîné de se dévoiler comme un pôle régional de services de deuxième niveau.*
2. Council's policy is to correctly frame commercial activities. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer adéquatement l'activité commerciale.*
3. Council's policy is to recognize the downtown area as the heart of commercial activity within the municipality. / *Le Conseil a pour principe de reconnaître le centre-ville comme étant le principal nœud commercial de la municipalité.*
4. Council's policy is to reinforce the downtown's image as a vibrant community sector that promotes residential densification by encouraging the establishment of institutional and municipal services, as well as by promoting cultural, artistic, and recreational uses. / *Le Conseil a pour principe de renforcer l'image du centre-ville comme le secteur vibrant de la communauté en favorisant la densification résidentielle, en encourageant l'implantation des services municipaux et institutionnels en plus d'y favoriser les usages culturels, artistiques et récréatifs au sein de celui-ci.*
5. Council's policy is to implement urban design guidelines in the downtown core and in other commercial boroughs so as to highlight its features, attract new businesses and sustain its economic viability. / *Le Conseil a pour principe d'implémenter les lignes directrices en matière de design urbain au centre-ville et dans les autres arrondissements commerciaux de manière à rehausser leurs caractères, attirer d'autres entreprises et maintenir une viabilité économique.*
6. Council's policy is to encourage continued growth in commercial developments in the Town of Shediac. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans la Ville de Shediac.*
7. Council's policy is to support businesses in the tourism industry. / *Le Conseil a pour principe d'appuyer les commerces liés à l'industrie touristique.*
8. Council's policy is for every new commercial and institutional development to contribute to the improvement of municipal services such as roads, sidewalks, bicycle paths, and hiking trails. / *Le Conseil a pour principe que tout nouveau développement commercial et institutionnel contribue à améliorer les services municipaux en ce qui a trait aux routes, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux sentiers pédestres.*
9. Council's policy is to consider localizing businesses with a regional outreach and that need large parking lots close to Highway 15 and/or Highway 11, or close to the municipality's main arteries, such as Ohio Road and Main Street, up to the intersection with Cornwall Road. / *Le Conseil a pour principe de considérer la localisation des commerces qui ont un rayonnement régional et qui nécessitent de plus grands espaces de stationnements à proximité de l'autoroute 15 et/ou 11 ou encore les artères principales de la municipalité tels que le chemin Ohio et la rue Main à la hauteur de l'intersection du chemin Cornwall.*
10. Council's policy is to encourage businesses servicing a local population or a population in a borough to be located within those boroughs and within the downtown area. / *Le Conseil a pour principe d'encourager les commerces qui desservent une population plus locale ou la population d'un arrondissement à se localiser à l'intérieur de ses arrondissements et à l'intérieur du centre-ville.*
11. Council's policy is to encourage new buildings within the downtown area to be at least two storeys high, and to incorporate a mix of offices, businesses and/or dwelling units. / *Le Conseil a pour principe d'encourager à ce que les nouveaux bâtiments au centre-ville soient de deux étages minimum et que l'on y introduit une mixité de bureaux, de commerces et/ou de logements.*
12. Council's policy is to permit the development of high density multi-unit family dwellings close to the downtown area and commercial centres that will include commercial spaces on the ground floor that will meet their residents' daily needs. / *Le Conseil a pour principe de permettre des développements résidentiels multifamiliaux de haute densité près du centre-ville et des nœuds commerciaux en y incluant au rez-de-chaussée des espaces commerciaux pouvant répondre aux besoins quotidiens des résidents qui les habitent.*
13. Council's policy is to create a campground zone exclusively for campgrounds. / *Le Conseil a pour principe de créer une zone de terrain de camping exclusivement pour des terrains de camping.*

3.2.11 Urban design / Le design urbain

1. Council's policy is to encourage all new residential, commercial, and institutional development to follow the general provisions in terms of design, as shown in the zoning by-law. / *Le Conseil a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions générales en matière de design tel qu'indiqué dans l'arrêté de zonage.*
2. Council's policy is to assure that all new development in the downtown core are in accordance with the CC zone guidelines that are part of the zoning by-law. / *Le Conseil a pour principe de s'assurer que tout nouveau développement au centre-ville se conforme aux lignes directrices qui font partie de la zone CC de l'arrêté de zonage.*
3. Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design. / *Le Conseil a pour principe de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements et dont leur design favorise à rehausser l'image de ces arrondissements.*
4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives. / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*
5. Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design. / *Le Conseil a pour principe de s'assurer que les dispositions relatives aux arrêtés de zonage et de lotissement mettent l'emphase sur un design urbain de première qualité.*
6. Council's policy is to improve the main artery's appearance, function and safety through good designs of sidewalks, signage, tree planting, and urban fittings. / *Le Conseil a pour principe d'améliorer l'apparence, la fonction et la sécurité de l'artère principale par l'entremise de bons design au niveau des trottoirs, de l'éclairage, de l'affichage, de plantation d'arbres et de mobilier urbain.*
7. Council's policy is to support community gardens. / *Le Conseil a pour principe d'appuyer le jardinage communautaire.*
8. Council's policy is to preserve the town's architectural and cultural heritage for current and future generations, and to assure that this heritage is just as important for giving the community a sense of identity as it is for drawing tourists to our shores. / *Le Conseil a pour principe de maintenir le patrimoine architectural et culturel de la ville pour les générations présentes et futures et que ce patrimoine soit tout aussi important pour le développement touristique que pour l'identité communautaire.*

7.1 Downtown Burough / Arrondissement Centre-Ville

1. It is proposed to adopt a master development plan for the downtown area during the first two years after passing the Town of Shediac's Municipal Development Plan. This master plan will consist of listing a series of guidelines related to, amongst other things, signage, construction materials, and building colour schemes, street fittings, landscaping, parking standards, traffic problems, urban forestry programs, etc. / *Il est proposé qu'un plan directeur d'aménagement pour le centre-ville soit adopté au cours des deux premières années de l'adoption du plan d'aménagement municipal de la ville de Shediac. Ce plan directeur consistera à énumérer une série de lignes directrices concernant, entre autres, l'affichage, les matériaux de construction et les coloris des bâtiments, le mobilier urbain, l'aménagement paysagé, les normes de stationnement, problème de circulation, programme de foresterie urbaine, etc.*
2. It is proposed that Council enforce, by means of the zoning by-law, urban design and landscaping standards, as well as insure that nuisances to surrounding boroughs be mitigated. / *Il est proposé que le Conseil impose par le biais de l'arrêté de zonage, des normes de design urbain et d'aménagement paysager ainsi que veiller à ce que les nuisances sur les arrondissements limitrophes soient atténuées.*
3. It is proposed to invite developers to take advantage of concepts related to the conservation design philosophy in their development. / *Il est proposé d'inviter les promoteurs à exploiter les concepts liés à la philosophie du design pour la conservation dans leur développement.*
4. It is proposed to promote a higher concentration of people through a wide array of uses, denser lot coverage, as well as higher permitted heights for buildings. / *Il est proposé de favoriser une densité plus accrue par le biais d'une mixité d'usage, des coefficients d'utilisation du sol plus élevés, ainsi que des hauteurs permises pour les bâtiments.*
5. It is proposed to adapt municipal regulations to allow building and structure developments that will meet the specific requirements of people with special needs (i.e. access ramps in yards, parking spaces for people with reduced mobility, etc.). / *Il est proposé d'adapter la réglementation municipale afin d'allouer l'aménagement de bâtiments et de structures qui répondent spécifiquement aux besoins des individus à besoins spéciaux (ex. rampe d'accès dans les cours, localisation du stationnement pour personnes à mobilité réduite, etc.).*
6. It is proposed to take into account the current and future needs of the population in terms of housing within this borough by encouraging a mix of housing typology. / *Il est proposé de tenir compte des besoins actuels et futurs de la population en matière de logement à l'intérieur de cet arrondissement en encourageant la mixité de la typologie de logement.*
7. It is proposed to encourage the establishment of affordable housing and housing for people with

reduced mobility along roadways where there are mixed uses. / *Il est proposé d'encourager l'implantation de logements abordables et de logements pour les personnes à mobilité réduite en bordure des rues où l'on retrouve une mixité d'usages.*

8. It is proposed to maintain and improve pedestrian networks in order to promote connections between different businesses, institutional facilities, and boroughs. / *Il est proposé de maintenir et d'améliorer les réseaux piétonniers de sorte à favoriser les liens entre les différents commerces, installations institutionnelles et les différents arrondissements.*

9. It is proposed to encourage multiple uses for land and facilities located in this borough in order to promote and maximize resource utilization. / *Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources.*

10. It is proposed that public parking lots be the preferred choice, as long as it does not interfere with neighbouring real estate properties. / *Il est proposé que les parcs de stationnement communs soient favorisés pour autant qu'ils n'occasionnent pas de nuisance à l'égard des biens fonciers avoisinants.*

11. It is proposed to maintain an appropriate number of parking spaces in the downtown area without causing an overconsumption of this vital space to interact with local stakeholders. / *Il est proposé de maintenir un nombre suffisant d'espaces de stationnement au centre-ville sans pour autant surconsommer cet espace vital pour l'interaction des acteurs locaux.*

12. It is proposed to increase activities and marketing around Pascal Poirier Park in order to showcase the community's vitality. / *Il est proposé d'accroître l'animation et le marketing entourant le parc Pascal-Poirier afin de souligner le dynamisme de la communauté.*

13. It is proposed to develop complementary recreational products to what is already provided at Pascal Poirier Park in order to diversify recreational activities in this green space. / *Il est proposé de développer des produits récréatifs et de loisirs complémentaires à ce qui est offert au parc Pascal-Poirier afin de diversifier l'offre en loisir, par cet espace vert.*

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

Zone commerce central / *Zone commerce central (CC)*

13.1.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *13.1.1 Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

(xiii) an office or office building, / *un bureau ou immeuble à bureaux,*

(xiv) a professional office, / *un bureau de professionnels,*

13.1.2 A dwelling as a secondary use shall be located on the storeys above the ground floor, and cannot be on the ground floor or the storeys below it. / *Une habitation comme usage secondaire doit être affectée aux étages au-dessus du rez-de-chaussée et ne peut être affectée au rez-de-chaussée ou audessous de celui-ci.*

13.1.3(1) Les terrains, bâtiments ou constructions présentement affectés à un usage principal d'habitation unifamiliale, d'habitation bi-familiale ou d'habitation jumelée peuvent être replacés, enlevés, démolis, modifiés, réparés ou remplacés mais l'édification ou la mise en place d'un nouvel usage d'habitation unifamiliale, d'habitation bi-familiale ou d'habitation jumelée est interdit.

13.3 It is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is: / *Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve:*

a) more than 3 metres from the street line; / *à plus de 3 mètres de l'alignement;*

b) less than 1.5 metres from a side lot line and less than 3 metres from the opposite side line for lots not facing onto Main St.; / *à moins de 1.5 mètres d'une limite latérale du lot et au moins 3 mètres de la limite latérale opposée pour les lots n'ayant pas façade sur la rue Main;*

c) less than 6 metres from the rear lot line. The maximum set-back for a front or flankage yard is 3 metres. / *à moins de 6 mètres de la limite arrière. Le retrait maximum pour un cour avant est 3 mètres.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with the town through the Centreville Shediac Downtown Inc. / *Le personnel a communiqué avec Centreville Shediac Downtown Inc.*

Discussion

On April 12, 2022 a request was received to reduce the Central Commercial Zone's 2 story minimum requirement for a new professional office building on Victoria street (PID 00972620). The Central Commercial Zone allows for a wide variety of land uses with fewer restrictions for setbacks and lot occupancy to create a built environment which emphasizes urban design / *Le 12 Avril, 2022 une demande fut reçu pour réduire l'exigence de deux étages dans la Zone Commerce Central pour un nouveau bureaux professionnels sur la rue Victoria (NID 00972620). La Zone Commerce Central permet une grande variété d'usage et limite les restriction sur le développement pour permettre un cadre bâti avec un emphase sur le design urbain.*

When considering variances, staff review the following questions/ *en considérant une dérogation, le personnel considère les points suivants.*

1. Is the request reasonable / *est ce que la demande est raisonnable?*

The municipal plan strongly supports urban design in the downtown area to ensure a built form which "promote(s) and maximize(s) resource utilization" The central commercial zone encourages interaction between businesses and the public by requiring buildings at the street line, requiring entrances at street level, and limiting private residences to the upper floors. The architectural style of the proposed building reflects a single unit dwelling or a private residence which departs from design objectives of the municipal plan. / *Les politiques du plan municipal poussent l'importance du design urbain dans le centre ville pour bien encadrer le développement et pour "favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources" La zone commerce central encourage l'interaction entre le public et les entreprise en exigeant les bâtiments contre la rue, en exigeant les entrer qui font face a la rue, et en limitant les résidence prive aux deuxième étage. Le style architectural du bâtiment proposer reflet une maison uni familiale soit une résidence privé qui ne suit pas les concepts de designs urbain.*

this request is not reasonable / *la demande n'est pas raisonnable.*

2. Is the request suitable for the development of the land. / *La demande est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?*

The lot is a vacant lot in the downtown and the lot can accommodate the proposed development / *Le terrain est un lot vacant dans le centre ville de shediac qui peut accommoder le développement proposer.*

the project is suitable for the development of the land / *le développement est souhaitable pour le développement de la propriété*

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

The Shediac Municipal Plan has several direct sections which relate to this development / *Le Plan Municipal de Shediac contient plusieurs sections qui touchent directement a ce développement.*

3.2.4 Commercial sectors and uses / *Les secteurs et usages commerciaux*

3.2.4 (11) Council's policy is to encourage new buildings within the downtown area to be at least two stories high, and to incorporate a mix of offices, businesses and/or dwelling units. / *Le Conseil a pour principe d'encourager à ce que les nouveaux bâtiments au centre-ville soient de deux étages minimum et que l'on y introduit une mixité de bureaux, de commerces et/ou de logements.*

3.2.11 Urban design / *Le design urbain*

3.2.11 (1). Council's policy is to encourage all new residential, commercial, and institutional development to follow the general provisions in terms of design, as shown in the zoning by-law. / *Le Conseil a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions générales en matière de design tel qu'indiqué dans l'arrêté de zonage.*

3.2.11(2) Council's policy is to assure that all new development in the downtown core are in accordance with the CC zone guidelines that are part of the zoning by-law. / *Le Conseil a pour principe de s'assurer que tout nouveau développement au centre-ville se conforme aux lignes directrices qui font partie de la zone CC de l'arrêté de zonage.*

7.1 Downtown Burough / Arrondissement Centre-Ville

7.1 (4). It is proposed to promote a higher concentration of people through a wide array of uses, denser lot coverage, as well as higher permitted heights for buildings. / *Il est proposé de favoriser une densité plus accrue par le biais d'une mixité d'usage, des coefficients d'utilisation du sol plus élevés, ainsi que*

des hauteurs permises pour les bâtiments.

7.1 (6) It is proposed to take into account the current and future needs of the population in terms of housing within this borough by encouraging a mix of housing typology. / *Il est proposé de tenir compte des besoins actuels et futurs de la population en matière de logement à l'intérieur de cet arrondissement en encourageant la mixité de la typologie de logement.*

7.1 (9) It is proposed to encourage multiple uses for land and facilities located in this borough in order to promote and maximize resource utilization. / *Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources.*

The policies of the municipal plan is very specific within the downtown area. Section 3.2.4(11) speaks directly to encouraging a minimum of two storeys in the Downtown area. / *Les politique du plan municipal sont clairement spécifier dans le centre ville. La section 3.2.4(11) parle directement d'encourager un minimum de deux étages dans le centre-ville.*

Municipal plan policies paint the vision for the municipality and precede the zoning regulation. It is clear through the policies that the downtown intends to capitalize on the location of the downtown and promote mix-use and density. The request does not meet the intent of the Zoning By-Law and the Municipal Plan. / *Les politiques du plan municipal décrivent la vision de la municipalité et précèdent le règlement de zonage. Il ressort clairement des politiques que le centre-ville entend capitaliser sur la localisation du centre-ville et favoriser la mixité et la densité. La demande ne respecte pas l'intention du règlement de zonage et du plan municipal*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60m autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : ...*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

Recommendation / Recommandation

That the variance by Michel Boudreau to reduce the amount of storeys required for a new main building in the central commercial zone from 2 storeys to 1 storey, on the property bearing PID be DENIED, because the variance is not reasonable, is not meeting the general intent of the Zoning By-Law and is opposing policies in the municipal plan. / *Que la dérogation de Michel Boudreau pour réduire le montant d'étages requis dans la zone commerce central de 2 étages à 1 étage, sur le terrain portant le NID soit REFUSÉE, car la dérogation n'est pas raisonnable, ne conforme pas à l'intention générale du règlement de zonage et et s'oppose aux politiques du plan municipal.*

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.*

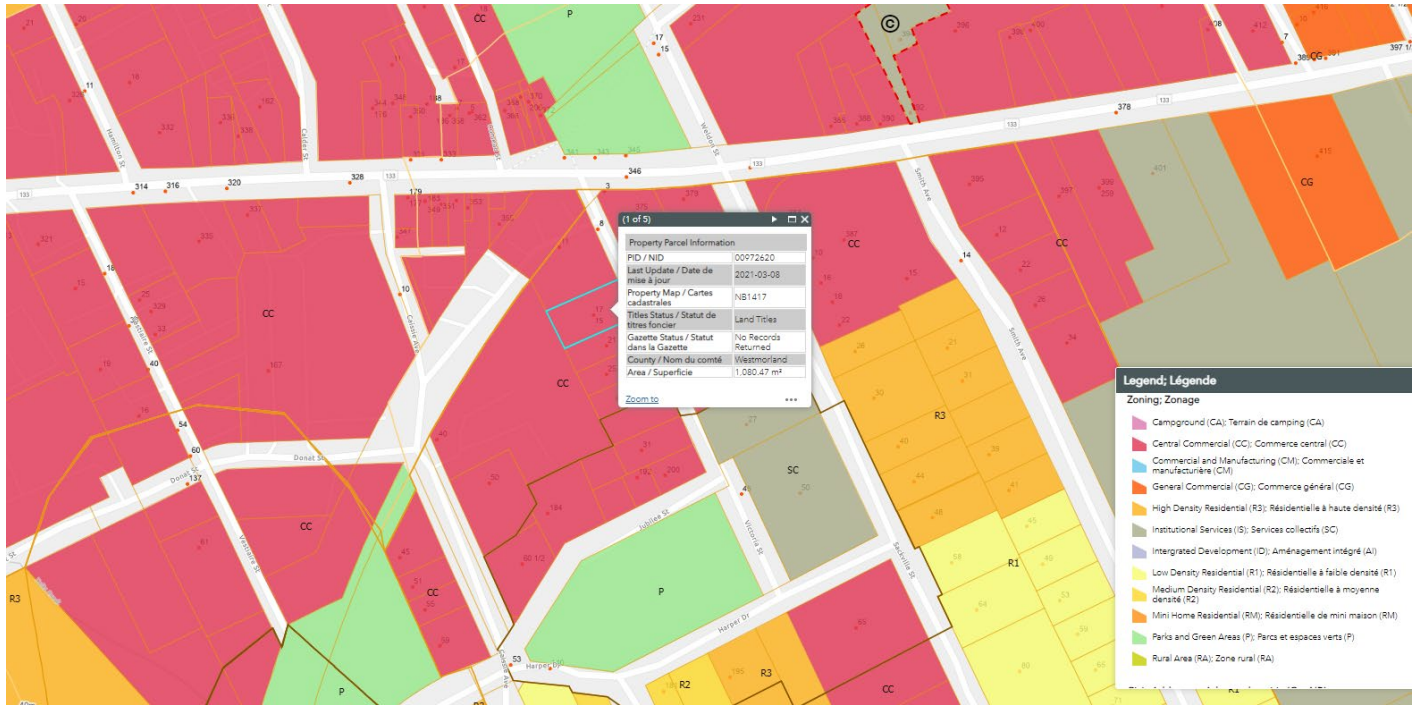
rue Victoria Street (PID/NID 00972620)

Shediac

Date: 4/12/2022



Carte de zonage / Zoning Map



Carte aérienne GéonB / Aerial map GeoNB



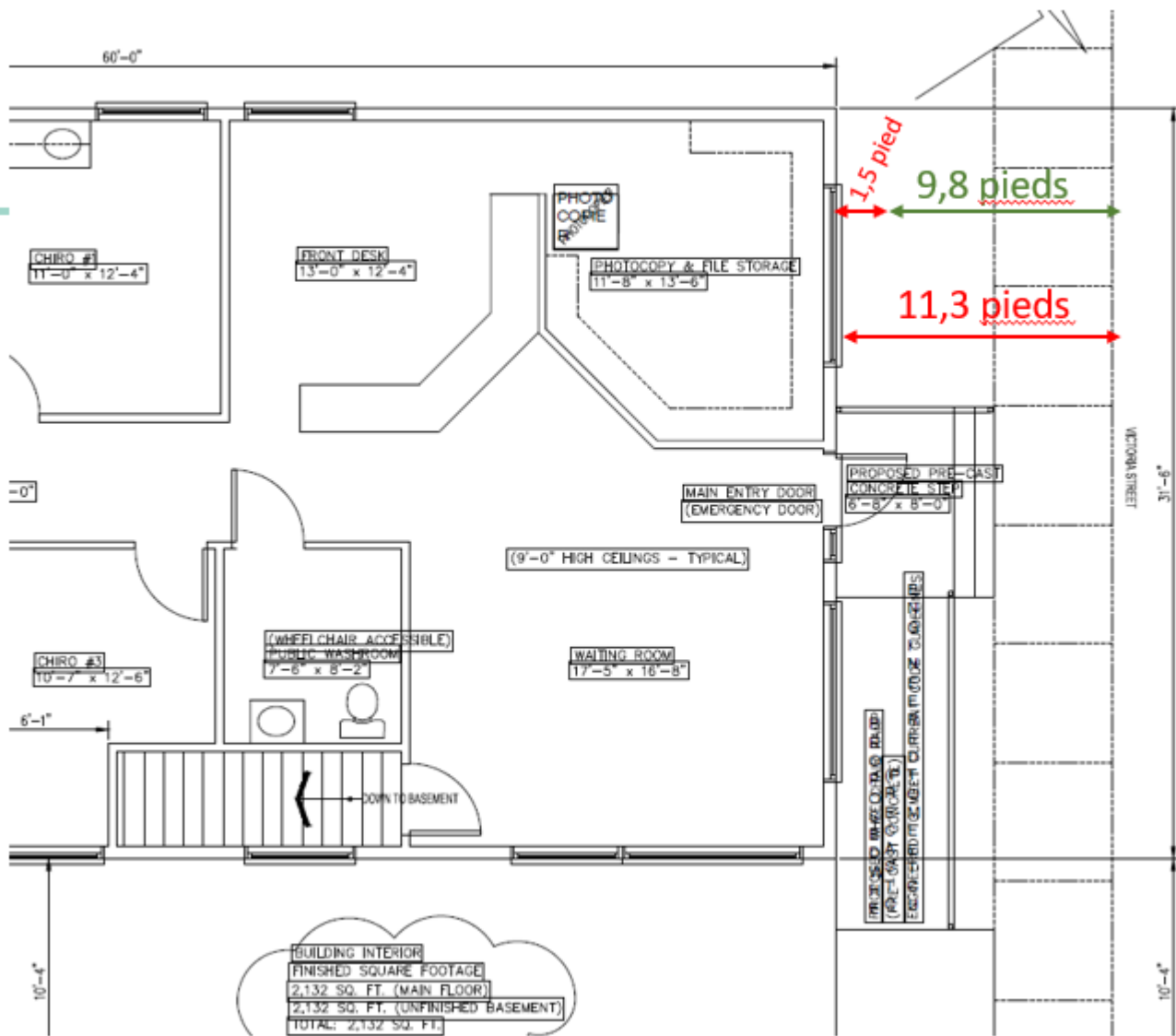
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

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

Dérogation marge de retrait / Variance setback



Dérogation étage / Variance storey

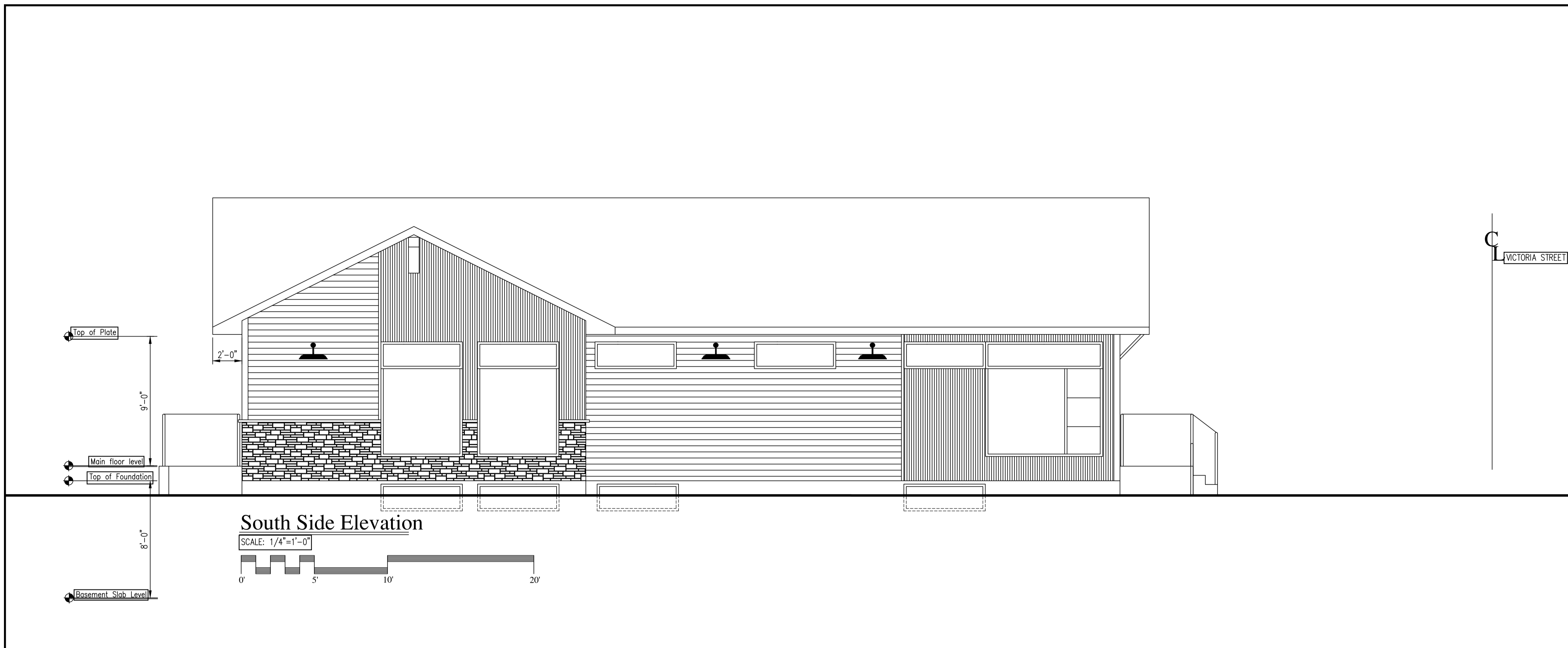


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

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



General Notes:

The purchaser of these plans is responsible for compliance with all local building codes and for ensuring that these plans are correctly adapted to accommodate local site conditions. Before construction begins, the purchaser should thoroughly review these plans with the contractor, verify all dimensions and report to the designer of any discrepancies. The purchaser should verify all structural elements for the plans and site with a local engineer. The exact size, reinforcement and depth of all concrete footings must be determined by local soil conditions and acceptable practices for the construction. The bottom of all footing should extend below frostline before construction begins. The purchaser or contractor should verify the design with a local engineer. The purchaser of these plans assumes all risks associated with obtaining the plans to local sites and forming details by a certified structural engineer which is the responsibility of the owner, builder, McGraw Designs does not provide on-site supervision of the actual construction and assumes no liability for errors or omissions in these plans. The purchaser shall be responsible to check all design details in compliance with local building codes and applicable codes. The city or municipal building inspector may require confirmation of beam size and framing details by a certified structural engineer which is the responsibility of the owner, builder, McGraw Designs does not provide on-site supervision of the actual construction and assumes no liability for errors or omissions in these plans.

NOT FOR CONSTRUCTION
PRELIMINARY
(PRESENTATION DRAWINGS)

Copyright Note:

All Rights Reserved
All Rights Reserved McGraw Designs, Luc R. McGraw, or Tech These drawings and all remain the property of the designer and shall not be used for any other projects without the written consent of the designer. These documents are not to be reproduced, changed or copied in any form or manner whatsoever nor are they to be assigned to any other party without the written consent of the designer.

Outline Specifications

These Outline Specifications are hereby made a part of the contract for construction between the contractor and the owner. These Outline Specifications apply to the Contractor and all subcontractors and to the aggregate of all duties which will be performed in connection with these drawings and specifications. Some items may be referred to herein as "The Work". The drawing shall govern over the specifications.

General Conditions

Conditions A:

- The Contractor shall review the General Notes and Contract Documents before commencing the work. The Work shall conform to the contract documents which include the Owner/Contractor Agreement, these Outline Specifications, the Drawings and all Addenda which may be issued. The Contractor shall review the contract documents and the Contractor shall review the contract documents and the Contractor shall review the contract documents and the Contractor shall review the contract documents.
- The Contractor shall arrange for all governmental inspections necessary to obtain an Occupancy Permit. The Contractor shall comply with the building codes and other regulations enforced by the local municipality and shall comply with the requirements of all county, province and federal agencies having jurisdiction over the Work. The Contractor shall be responsible for adequately practicing.
- The Contractor shall maintain a safe and orderly work site. The Contractor shall maintain a safe and orderly work site. The Contractor shall maintain a safe and orderly work site. The Contractor shall maintain a safe and orderly work site. The Contractor shall maintain a safe and orderly work site.
- The Contractor shall verify that the drawings are the latest issue prior to commencing the work.
- The Contractor shall provide an experienced, full-time superintendent to be present at the job site at all times.
- The Contractor shall provide an experienced, full-time superintendent to be present at the job site at all times.
- The Contractor shall apply, install, connect, erect, clean and/or condition all manufactured articles, materials and/or equipment per manufacturer's instructions in case of conflict between manufacturer's instructions and the contract documents of the Work.
- The Contractor is responsible for construction means, methods, techniques, sequences, coordination and safety. The Contractor is responsible for construction means, methods, techniques, sequences, coordination and safety.
- The Contractor shall properly prepare all surfaces in accordance with finish manufacturer's specifications. The Contractor shall properly prepare all surfaces in accordance with finish manufacturer's specifications.
- "Typical" or "typ." means that the condition is representative of the entire work. "Typical" or "typ." means that the condition is representative of the entire work.

- The Contractor shall submit manufacturer's operational and maintenance (O&M) literature to Owner upon completion and prior to close out for each product, appliance or piece of equipment.
- All electrical work shall be performed in strict accordance with the National Electrical Code and all other local codes. All electrical work shall be performed in strict accordance with the National Electrical Code and all other local codes.
- The drawings do not indicate the location of electrical devices (receptacles, outlets, switches and fixtures). All other electrical items not specifically mentioned herein, which are not specifically mentioned herein, which are not specifically mentioned herein, which are not specifically mentioned herein.
- All electrical materials shall be listed by the Underwriters Laboratories (UL).
- The electrical, HVAC and plumbing sub contractor(s) shall leave their respective systems installed under this contract in proper working order and shall without charge replace and complete electrical, use develop defects, except from the electrical, HVAC and plumbing sub contractor(s) shall, during the above referenced one year guarantee period, be responsible for the proper repair and adjustment of their respective systems.
- Prior to the expiration of the guarantee period, and approximately eleven months after final completion of this project, a post construction review of the project will be made. The electrical, HVAC and plumbing sub contractor(s) shall furnish personnel to assist the Owner in this review. Any adjustments, repairs, or replacements found necessary during this review shall be made at the contractor's cost.
- Do not scale drawings, written dimensions govern. Wall dimensions and door/window types and/or locations shall proceed with the work in the Architectural Designer floor plan, suspended other plans.
- Walls are dimensioned from exterior wall face to interior wall face, unless indicated otherwise. Dimensions marked "clear" shall be dimensioned from exterior wall face to interior wall face, unless indicated otherwise. Dimensions marked "clear" shall be dimensioned from exterior wall face to interior wall face, unless indicated otherwise.
- Centerline alignments shown on the drawings are to be centered on the centerline of the road.
- The Contractor shall layout walls for Owner to review for intent. Do not proceed with installation of studs without this review approval. Check for clearance conditions and verify conditions to maintain critical dimensions and clearances.
- The Contractor shall coordinate placement of blocking for millwork, fixtures, hardware or equipment prior to closing. The Contractor shall coordinate placement of blocking for millwork, fixtures, hardware or equipment prior to closing.

B. Workmanship:

The Contractor shall perform the Work in a good and workmanlike manner. The Contractor shall perform the Work in a good and workmanlike manner. The Contractor shall perform the Work in a good and workmanlike manner. The Contractor shall perform the Work in a good and workmanlike manner.

McGraw Designs

ARCHITECTURAL
CIVIL ENGINEERING TECHNOLOGY

Revisions	Date:	Init:
Project Title:		
PROPOSED CLINIC (PRESENTATION DRAWINGS)		
FOR DR. LISA M. LIRETTE		
PROFESSIONAL CORP./ 664787 NB INC.		
Drawing Title:		
(SOUTH) SIDE ELEVATION		
Location: 15-17 Victoria Street, Town of Shediac N.-B.		
Scale:	AS SHOWN	Drawn: L.R.MCGRAW
Checked:	L.R.MCGRAW	Date: MARCH 31, 2022
Approved:	L.R.MCGRAW	Sheet 5 of 9
Drawing No:	22008	Sheet Number: A05 Rev. No: 00

Outline Specifications

These Outline Specifications are hereby made a part of the contract for construction between the contractor and the owner. These Outline Specifications apply to the Contractor and all subcontractors and to the addressees of their notices who will take precedence should a conflict arise between the drawings and these Outline Specifications.

General Conditions

Notes:

1. The Contractor shall review the General Notes and Contract Documents before commencing the work. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

2. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

3. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

4. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

5. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

6. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

7. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

8. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

9. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

10. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

11. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

12. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

13. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

14. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

15. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

16. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

17. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

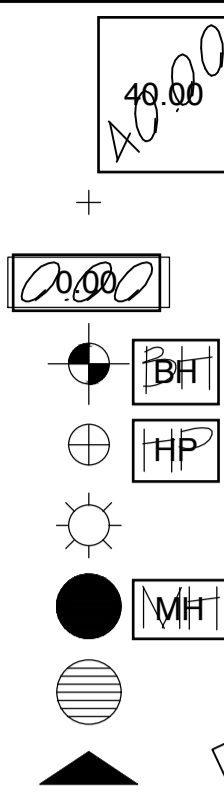
18. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

19. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

20. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

21. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.

22. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals. The Contractor shall be responsible for obtaining all necessary permits and approvals.



LEGEND
EXISTING GRADE
NEW GRADE INDICATOR
BORE HOLE LOCATION
UTILITY POLE
LIGHT STANDARD
MANHOLE
CATCH BASIN
MAIN DOOR LOCATION
WATER LINE
SANITARY LINE
STORM LINE
PARKING SPACES
FENCE
BIRCH TREE
BUSHES

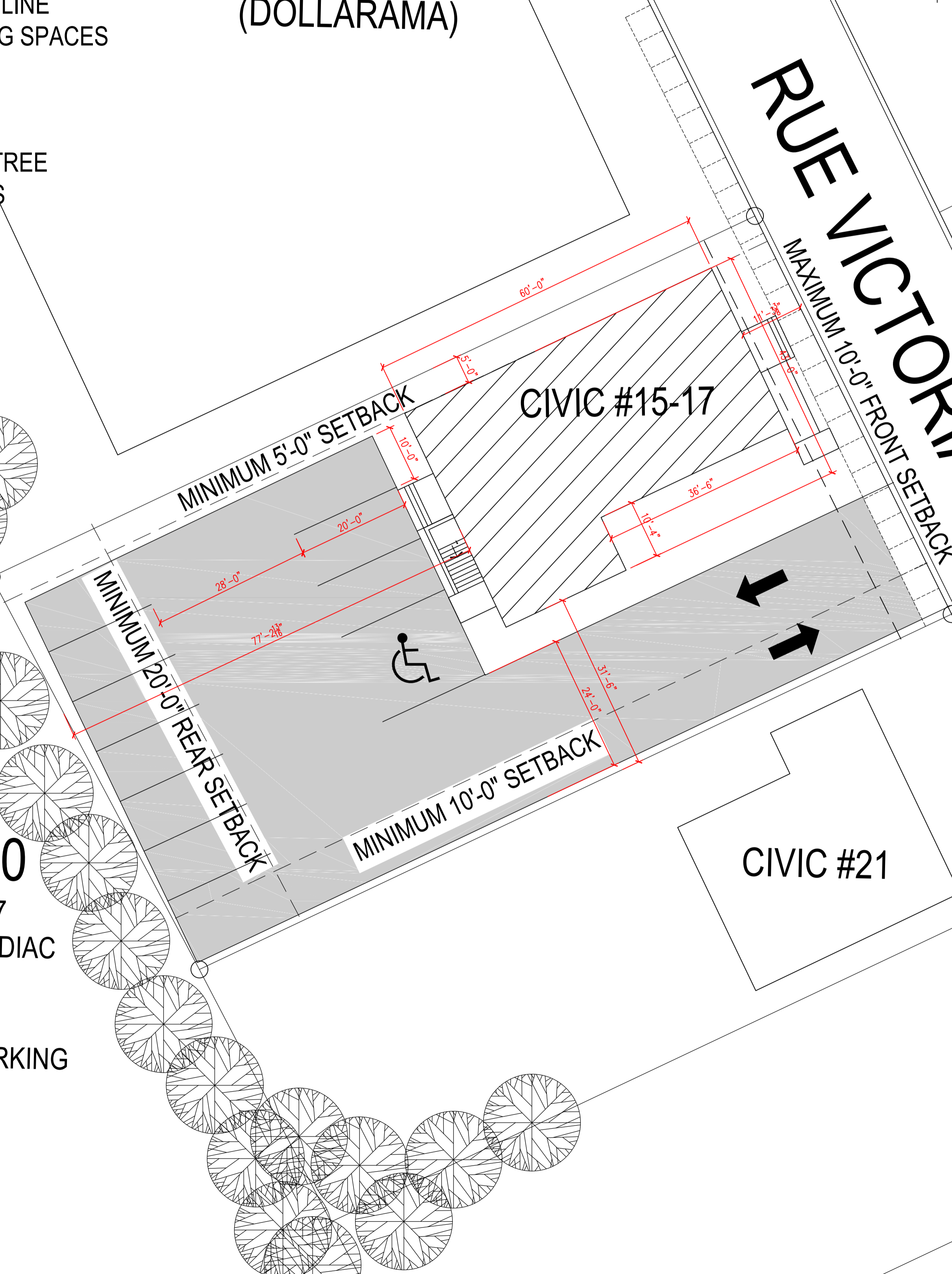
PRESENTATION DRAWINGS
ISSUED FOR FINAL REVIEW
MARCH 31, 2022
McGraw Designs
LUC R. McGRAW, P.TECH

CIVIC #11
(DOLLARAMA)

GRID NORTH
CSRS NB NAD83

RUE VICTORIA STREET
MAXIMUM 10'-0" FRONT SETBACK

PID 00972620
(TENTATIVE) CIVIC 15-17
VICTORIA STREET, SHEDIAC
0.27 ACRES
10 PARKING SPACES/
C/W ONE HANDICAP PARKING



General Notes:
The purchaser of these plans is responsible for compliance with all local building codes and for ensuring that these plans are correctly adapted to accommodate local site conditions. Before construction begins, the purchaser should thoroughly review these plans with the contractor, verify all dimensions and report to the designer of any discrepancies. The purchaser should verify all structural elements to the plans and specifications. Before construction begins, the purchaser should verify all structural elements for the plans and site with a local engineer. The exact size, reinforcement and depth of all concrete construction of the foundation should be determined by local soil conditions and acceptable practices for the construction. The bottom of all footing should extend below frostline before construction begins. The purchaser should verify the local design with a local engineer. The purchaser of these plans assumes all risks associated with obtaining the permit to build and framing details by a certified structural engineer which is required by the local building codes. The city or municipal building inspector may require confirmation of beam size and framing details by a certified structural engineer which is the responsibility of the owner/builder. McGraw Designs does not provide on-site supervision of the actual construction and assumes no

NOT FOR CONSTRUCTION
PRELIMINARY
(ON PRESENTATION DRAWINGS)

Copyright Note:
All Rights Reserved. McGraw Designs, Luc R. McGraw, P.TECH. These drawings and all remain the property of the designer. No part of these drawings shall be used for any other project without the written consent of the designer. These drawings are not to be reproduced, changed or copied in any form or manner whatsoever nor are they to be assigned to any other person without the written consent of the designer.

McGraw Designs
ARCHITECTURAL
CIVIL ENGINEERING TECHNOLOGY

Table with 3 columns: Revisions, Date, Init.

Project Title:
PROPOSED CLINIC (PRESENTATION DRAWINGS)
FOR DR. LISA M. LIRETTE
PROFESSIONAL CORP./ 664787 NB INC.

Drawing Title:
HOUSE LOT PLAN
(LOCATION PLAN)

Table with 3 columns: Scale, Drawn, Checked, Date, Approved, Sheet, Drawing No., Sheet Number, Rev. No.



400 Champlain St. Suite 102
Dieppe, NB E1A 1P3
Office: 506.855.3948
Fax: 506.388-5577
Email: info@stefcogroup.ca

M. Phil Robichaud
Urbaniste
CSRSE

M. Robichaud,

J'ai eu l'occasion de regarder avec attention les plans pour la construction d'une nouvelle clinique (Dr Lisa Lirette) située au 15-17 Rue Victoria. Je n'ai pas d'objection envers ce projet de construction. Le bâtiment se montre très bien esthétiquement et contribuera à l'embellissement de la rue Victoria et du Centre Ville de Shediac. J'encourage la commission et le comité PRAC d'accepter les 2 dérogation demandées qui en permettra la construction.

Dérogation #1.

Dérogation pour réduire le montant d'étage minimum à 1 étage

Dérogation #2.

Dérogation pour augmenter la marge de retrait maximum

N'hésitez pas de me contacter si vous sentez le besoin.

Stéphane Boudreau



Paul Babin CPA
Corporation Professionnelle Inc.

M. Phil Robichaud
Urbaniste
CSRSE
815A rue Bombardier
Shediac, NB E4P 1H9

Sujet: **Nouvelle Construction: Clinique Dr Lisa M. Lirette Chiropraticienne (15-17 Rue Victoria)**

M. Robichaud,

Après révision des plans préliminaires proposés par Dr Lisa M. Lirette concernant la construction d'une nouvelle clinique située au 15-17 Rue Victoria, je veux vous vous informer que je n'ai aucune objection envers ce projet. Au contraire, cette construction va améliorer l'espace de ce terrain vacant ainsi que les autres propriétés de la rue Victoria.

De plus, je supporte l'approbation de la dérogation demandée au zonage courant qui demande que les édifices doivent être au moins 2 étages. L'approbation de la dérogation pourra permettre la construction de cette nouvelle clinique au Centre-Ville de Shediac.

Sincèrement,

Paul Babin CPA CA



DRE LISA LIRETTE D.C.
CHIROPRACTICIENNE • CHIROPRACTOR

Le 19 avril, 2022

Membre du comité PRAC,
(CC M. Phil Robichaud)
Shediac, N.B.
E4P 2E3

Messieurs, Mesdames

Sujet: Demande de dérogation, 15-17 rue Victoria (Construction Clinique Chiropratique
Dre Lisa M. Lirette Corporation Professionnelle)

La clinique Dre Lisa Lirette Corp. Prof. fut fondée en septembre 1997. Elle est située au 352 rue Main. Au cours des années, la clinique a vu une croissance continue. Être située au centre-ville a toujours été un atout pour la clinique. Ça permet un accès facile à pieds pour beaucoup de nos patients travaillant au centre-ville. C'est pour cette raison que nous avons choisi le 15 rue Victoria pour notre projet d'expansion/construction. La location est idéalement située. Il y existe déjà quelques entreprises sur cette rue offrant divers services professionnels ainsi que du stationnement public. Le terrain existant était auparavant occupé par une résidence. Il est de très petite taille; mesurant seulement 80' X 150'.

Le but de notre nouvelle clinique est de nous permettre d'offrir une plus grande variété de services de soins chiropratiques et de santé. Aussi, devenant propriétaire de notre propre bâtiment va nous offrir une plus grande autonomie au niveau de notre gérance quotidienne ainsi que dans la planification à long terme.

Malgré le fait que le zonage nous demande un minimum de 2 étages, nous ne voyons aucun impact négatif au niveau du développement économique du centre-ville si nous bâtissons une clinique à 1 étage sur ce lieu. Vu que nous offrons des services de santé, il nous serait inutile de construire un 2e étage. Ceci ne correspond pas avec notre vision future. Il est important d'être sur un étage situé au sol afin de permettre un accès beaucoup plus facile aux patients.

Une construction à plusieurs niveaux engendrerait aussi des coûts additionnels assez signifiant et ainsi nous obligerait à des locataires. Par conséquent, nous deviendrions dépendant de ces derniers afin de payer des coûts plus élevés tels que les impôts foncières, coûts additionnels de construction et autres. À noter que la dimension du présent terrain ne suffirait pas à fournir un stationnement adéquat pour accommoder locataires, personnel de la clinique et surtout la clientèle.

La gérance de locataires ne fait pas partie de notre vision. De plus, il y a déjà un grand nombre d'unité d'appartement et d'espaces commerciaux présentement en construction au sein de la ville. Cela pourrait s'avérer difficile pour nous de trouver des locataires afin de remplir des locaux additionnels.

Nous comprenons le pourquoi du zonage "Commerce Central" au centre-ville, mais plusieurs bâtiments à 1 niveau y existent déjà; en autre notre voisin immédiat "Le Dollarama". Il faut noter que notre terrain n'est pas situé sur la rue Main, il est situé sur une petite ruelle de côté composée de résidences et de petites entreprises.

En terminant, nous aimerions vous remercier pour l'attention portée envers notre projet.

Sincèrement,

Dre Lisa Lirette, DC,
Présidente



Le 3 mai 2022

Monsieur Phil Robichaud
Urbaniste
Commission de services régionaux sud-est
815A, rue Bombardier
Shediac NB E4P 1H9

Objet : Dérogations pour la construction de la clinique Dre. Lisa Lirette, sur la rue Victoria

Monsieur Robichaud,

Les membres du conseil d'administration du Centre-Ville Shediac Downtown Inc sont heureux de voir qu'il y a la possibilité de nouveau développement au centre-ville.

Les membres du conseil d'administration appuient les deux demandes de dérogation pour la construction du nouvel édifice de Dr. Lisa Lirette professional corp., sur la rue Victoria. La première dérogation est d'augmenter la marge de retrait maximum pour y installer une rampe d'accès pour handicapée accessible à leurs clients. (Fauteuils roulants). Pour la deuxième dérogation, c'est-à-dire de diminuer le montant d'étage minimum, réduire le nombre d'étages à seulement un niveau, plus spécifiquement pour le lot vacant (15, rue Victoria). Le conseil d'administration exceptionnellement appui cette dérogation, puisse que cette construction ait lieu sur un terrain vacant de petite dimension, avec une limite de stationnement pour les clients et qui est situé sur une rue secondaire du centre-ville et non sur l'artère principale de la rue Main du Centre-ville. Nous sommes fières de voir une nouvelle construction sur un terrain vacant du Centre-ville.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande et nous vous prions d'agréer, Monsieur Robichaud, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Présidente,


Anik Roy

CENTRE-VILLE SHEDIAC DOWNTOWN INC.

290, rue Main Street, Unité/Unit 300, Shediac, NB E4P 2E3

Tel (506) 532-7000 Fax (506) 532-6156