

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

Monday, July 17, 2023 / Le lundi 17 juillet, 2023

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning à la zone R3 / Rezoning to the R3 Zone

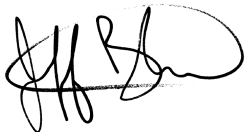
**File Number/ Numéro du fichier :** 22-2015

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

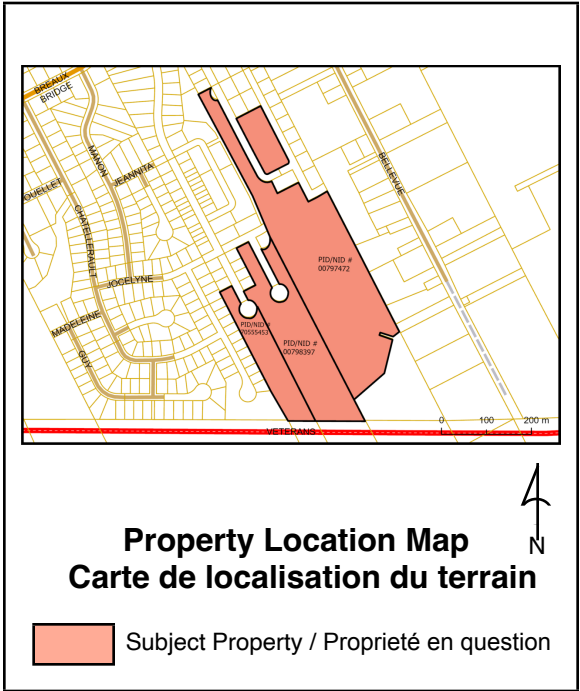
Alexandre Girouard

**Landowner / Propriétaire :**

**Proposal / Demande :**

Rezoner une portion des propriétés portant les NID 00797472, 70690169 & 70555453 de la zone Résidentielle à moyenne densité R2 à la zone Résidentielle à haute densité R3 afin d'accueillir quatre bâtiments ayant un total de 600 unités.

*/ Rezone a portion of properties with PIDs 00797472, 70690169 & 70555453 from the R2 Medium Density Residential zone to the R3 High Density Residential zone to accommodate four buildings with a total of 600 units.*



**Site Information /Information du site**

**PID / NID:** 00797472

**Lot Size / Grandeur du lot:** ~ 5 hectares / 12.5 acres

**Location / Endroit :**

rue Jacques Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

R2 (Résidentielle à moyenne densité / Medium Density Residential)

**Future Land Use / Usage futur :**

R – Résidentielle / Residential

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

Usage avoisinant : / Surrounding uses: Résidentiel/Residential

Zonage avoisinant / Surrounding zoning : R1 & R2

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Eau et égout / Water and sewer

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Nouvelle rue public proposée / New proposed public street

**Policies / Politiques****PRINCIPES ET PROPOSITIONS DU PLAN MUNICIPAL DE SHEDIAC / POLICIES AND PROPOSALS OF THE SHEDIAC MUNICIPAL PLAN****3.2.1 Le développement durable / Sustainable development**

2. Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels; / *Council's policy is to encourage compact developments that group a mix of residential, commercial, and institutional uses;*

3. Le Conseil a pour principe de favoriser des développements qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et respectueux de l'environnement; / *Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly;*

**Principes relatifs à l'habitation / Policies related to housing**

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements / *1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories.*

2. 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 / *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.*

3. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. / *3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses*

4. Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités. / *4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units.*

5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. / *5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector*

6. Le Conseil a pour principe de considérer les demandes de rezonage et de lotissement pour de plus petits lots résidentiels où cette possibilité est appropriée. / *6. Council's policy is to consider rezoning and sub-division requests for small residential lots, as appropriate.*

7. Le Conseil a pour principe de considérer l'élaboration d'un programme de boni de densification pour les développements qui offrent des équipements communautaires, des logements abordables ou qui satisfont à des critères de performances élevés en matière d'environnement / *7. Council's policy is to consider preparing a density bonus program for developments that will offer community facilities, affordable housing, or that will meet high environmental performance criteria.*

#### **Principes relatifs aux arrondissements résidentiels / Policies related to residential boroughs**

1. 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. / *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.*

2. Le Conseil a pour principe d'implanter une vie de quartier aux arrondissements par l'entremise d'améliorations au niveau de la rue, de la signalisation, de la trame urbaine et d'un design urbain approprié. / *2. Council's policy is to instil a neighbourhood feel in boroughs through better streets, signalling, urban grid and urban design.*

3. Le Conseil a pour principe d'assurer que les arrondissements soient pourvus des zones tampons de manière à minimiser les impacts des usages non résidentiels par l'entremise de dispositions de zonage appropriées. / *3. Council's policy is to make sure that boroughs have buffer zones in order to minimize the impacts from non residential uses through appropriate zoning provisions.*

5. 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 / *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*

#### **7.14 Arrondissement Bellevue / Bellevue Borough**

L'arrondissement Bellevue se caractérise par de vastes terrains vacants. La localisation de cet arrondissement prône un développement résidentiel. Parmi les caractéristiques enviables au

développement résidentiel, on retrouve la présence de percées visuelles donnant sur la baie de Shediak avec ses îles ainsi qu'une végétation mature qui rehausse la qualité de vie du milieu. Un autre avantage est que la majorité du territoire n'est pas encore développé / *The Bellevue borough is characterized by the vast amount of vacant land. The borough's location makes it a prime sector for residential development. Among the enviable features that would be attractive for residential development, are the spectacular vistas overlooking Shediak Bay, with its islands and mature vegetation that enhances the environment's quality of life. Another advantage is that most of the territory has yet to be developed.*

Il est donc dans l'intérêt de la municipalité d'adopter des méthodes de croissance intelligente qui minimiseront l'empreinte écologique des nouveaux développements et maximiseront la rentabilité des infrastructures municipales. Une mixité de typologie d'habitation devra être permise dans cet arrondissement de même que certains commerces de voisinage et d'activités professionnelles à domicile / *It is therefore in the municipality's best interest to use intelligent growth methods that will minimize the environmental footprint of new developments and maximize the profitability of the municipal infrastructures. A mix in housing typology should be permitted in this borough, as well as some neighbourhood businesses and home occupations*

1. Il est proposé de tenir compte des besoins futurs de la population en matière de logement dans l'établissement des unités de voisinage futurs. / *It is proposed to take into account the future needs of the population when establishing future neighbourhood units.*
2. Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain / *It is proposed to promote a higher density in this borough in order to make the infrastructures cost-effective and to limit urban sprawl.*
3. Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles. / *It is proposed to minimize the impact of future developments on its natural characteristics.*
4. Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les différentes typologies d'habitation s'harmonisent avec les secteurs ambiants. / *It is proposed that the town establish design standards to guarantee that different housing typologies are in harmony with the surrounding area.*
5. Il est proposé d'encourager la construction de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine. / *It is proposed to encourage the construction of inter-connected neighborhoods and built on a human scale.*
6. Il est proposé d'établir des mécanismes afin de conserver suffisamment de terrain en réserve pour des développements futurs ou des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations / *It is proposed to establish mechanisms that will preserve enough reserve land for future developments of less traditional residential projects that include different types of housing*

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

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

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



### 11.1 Usages permis / *Permitted uses*

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

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

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

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

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 : / *Subject to the general provisions, it is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is:*

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

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

Un aménagement, terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés à une habitation multifamiliale que si / *A development, land, building or structure may only be used as a multiple unit dwelling if:*

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

b) lorsqu'une zone R3 est attenante à une zone R1 ou R2, aucune partie d'un emplacement de stationnement n'est située dans une cour latérale ou arrière obligatoire, sauf si une clôture ou une autre barrière physique et visible est fournie, auquel cas aucune partie d'un emplacement de stationnement ne peut être située à moins de 1,5 mètre de la limite arrière ou latérale / *where an R3 zone abuts an R1 or an R2 zone, no portion of any parking area shall be located within any required side or rear yard except where a fence or other visual and physical barrier is provided in which case no portion of any parking space shall be located within 1.5 metres of the side or rear lot lines*

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

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

## 11.7 Bâtiments et constructions accessoires / Accessory buildings and structures

11.7.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas : / Accessory buildings or structures shall not:

a) avoir une hauteur supérieure à 5 mètres; / exceed a height of 5 metres;  
b) être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent / be placed, erected or altered if they are:

(i) dans la cour avant ou de flanc de la construction ou du bâtiment principal; / in the main building or structure's front or flankage yard;

c) avoir une superficie supérieure à 84 mètres carrés; / c) have a surface area larger than 84 square metres;

## 26 Nombre de constructions ou de bâtiments principaux sur un lot / Number of main buildings or structures on a lot

26.1 Sauf dans les zones CA, RM, IS et AI, un seul bâtiment comprenant un ou plusieurs logements résidentiels peut être implanté, érigé ou modifié sur un lot, et aucune construction ni aucun bâtiment ne peut être modifié pour devenir un deuxième bâtiment contenant une unité résidentielle. / *Except in the CA, RM, IS and ID zones, no more than one building containing one or more residential dwelling units may be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second building containing a residential unit.*

26.3 Nonobstant l'article 26.1, plus d'un bâtiment contenant huit logements résidentielles ou plus est autorisé dans une zone R3, sous réserve des modalités et des conditions établies par la Commission. / *Notwithstanding Section 26.1, more than one building containing eight or more residential dwelling units is permitted in an R3 Zone subject to terms and conditions set out by the Commission.*

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

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

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

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

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

La Commission d'égout de Shediac et banlieue a été consulté / *The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted.*

## **Discussion**

### **Demande/Request :**

Une demande a été reçue par Alexandre Girouard pour changer le zonage d'une portion de trois propriétés

de la zone R2 à la zone R3 afin de permettre un développement de haute densité résidentiel comprenant quatre bâtiments avec un total de 600 unités résidentiel. Le projet comprend deux bâtiments de 170 unités et deux bâtiments de 130 unités. Les bâtiments ont des stationnements sous terrain, 6 étages, et une hauteur de 20 mètres (66 pieds). Le requérant propose des installations récréatives (terrain de pickleball, piscine, aire de BBQ, une connexion au sentier) et des bâtiments accessoires pour l'entreposage. / *A request has been received by Alexandre Girouard to change the zoning of a portion of three properties from the R2 zone to the R3 zone in order to allow a high density residential development comprising four buildings with a total of 600 residential units. The project includes two buildings of 170 units and two buildings of 130 units. The buildings have underground parking, 6 stories, and a height of 20 meters (66 feet). The applicant proposes recreational facilities (pickleball court, swimming pool, BBQ area, connection to the trail) and accessory buildings for storage.*

Les trois propriétés sont appartenues par deux propriétaires différents, Maisons AML Homes Ltée/LTD et LMC Construction Inc.. Le requérant cherche à changer le zonage avant d'acheter les propriétés. Couramment, le requérant est dans le processus de construire un bâtiment multifamilial sur le chemin Breaux Bridge (phase 2 du développement « Breaux Bridges Estates shediac »). Le requérant planifie également faire la phase 3 dans le futur proche. Ces développements prennent au-dessus d'une année à compléter. Il n'y a pas l'intention de faire le développement proposé dans ce rapport dans les prochains 5 ans. / *The three properties are owned by two different owners, Maisons AML Homes Ltée/LTD and LMC Construction Inc.. The applicant is seeking to change the zoning before purchasing the properties. Currently, the applicant is in the process of constructing a multi-family building on Breaux Bridge Road (Phase 2 of the "Breaux Bridges Estates shediac" development). The applicant also plans to do phase 3 in the near future. These developments take over a year to complete. There is no intention to make the development proposed in this report in the next 5 years.*

### **Encadrement de densité dans le secteur / Density in the area**

Ce développement se trouve dans le Domaine des faisans (la rue Monique allant jusqu'à l'autoroute 15), et le Domaine Beauséjour (la rue Laforest allant jusqu'à l'autoroute 15). Ce secteur de la Ville est en pleine expansion résidentiel où il y a eu une accélération dans les trois dernières années. Il y a quelque bâtiment à haute densité construit proche de la rue Main (bâtiment à 8 et 12 unités), mais la majorité du développement comprend des habitations unifamiliales ou des habitations à moyenne densité (de 2 unités à 6 unités). Il est prévu que le reste de ce secteur va se remplir cette année ou dans l'avenir proche. / *This development is located in Domaine des Faisans (rue Monique going to Highway 15), and Domaine Beauséjour (rue Laforest going to Highway 15). This sector of the Town is in full residential expansion where there has been an acceleration in the last three years. There are some high-density buildings built close to Main Street (8 and 12 unit buildings), but the majority of the development consists of single-family dwellings or medium-density dwellings (2 units to 6 units). It is expected that the rest of this sector will fill up this year or in the near future.*

Le Domaine des faisans et le Domaine Beauséjour comprend aujourd'hui un total de 354 unités résidentiel. Originellement, la vision du Domaine des faisans et le Domaine beauséjour était des habitations unifamiliales. Les rues et les infrastructures municipaux, eau et égouts, ont été conçus pour un développement à faible densité. / *Domaine des Faisans and Domaine Beauséjour now include a total of 354 residential units. Originally, the vision of Domaine des Faisans and Domaine Beauséjour was single-family dwellings. Streets and municipal infrastructure, water and sewers, were designed for low density development.*

Le projet est éloigné de la rue Main et près de l'autoroute 15. Le développement est à une distance d'au-dessus de 3km du centre-ville, qui est un peu loins pour encourager les résidents à profiter des services à pieds. À l'est, ce trouve la rue Bellevue où il a majoritairement des habitations unifamiliale. À l'ouest, ce trouve la nouvelle rue Robert qui est zoné R1 et où les terrains sont présentement vacant. Au nord, les terrains sont vacant, mais l'intention est de construire des habitations à moyenne densité. / *The project is away from Main Street and close to Highway 15. The development is over 3km away from downtown, which is a bit far to encourage residents to take advantage of city services by walking. To the east is Bellevue Street where it has mostly single-family dwellings. To the west is the new Robert Street which is zoned R1 and where the land is currently vacant. To the north, the land is vacant, but the intention is to build medium-density housing.*

Ce projet représente une augmentation accrue de la densité permise dans les environs. Des études sur l'ombrage et un plan de site bien conçu seront importants pour évaluer les impacts de ce développement dans ce secteur. / *This project represents a significant increase in the density permitted in the surrounding area. Shadow studies and a well designed site plan will be important to assess the impacts of this development in this area.*

### **Circulation / Traffic**

Comme mentionné, le projet comprend un total de 600 unités, qui est important comparer au développement existant de 354 unités dans le secteur. Les rues étaient construites et conçues pour un développement résidentiel à faible densité. Cette propriété n'a pas d'accès à une route collectrice pour acheminer le trafic. Les développements à haute densité sont normalement à proximité d'un chemin collecteur où un volume de circulation plus élevé peut être accepté. À ce moment, il n'y a eu aucune étude sur l'impact sur le trafic pour évaluer l'impact du projet. L'impact de ce développement sur la circulation n'est pas connu, mais la Ville de Shediac exige qu'une étude soit effectuée avant de permettre au projet de procéder. / *As mentioned, the project comprises a total of 600 units, which is significant compared to the existing development of 354 units in the area. The streets were built and designed for low density residential development. This property does not have access to a collector road to carry traffic. High density developments are normally near a collector road where higher traffic volume can be accommodated. At this time, there has been no traffic impact study to assess the impact of the project. At this time, there have been no traffic impact studies to assess the impact of the project. The impact of this development on traffic is not known, but the Town of Shediac requires that a study be carried out before allowing the project to proceed.*

### **Égout sanitaire / Sanitary sewer**

Il a été confirmé par la Commission d'égout de Shediac et banlieues (CÉSB) que le système sanitaire n'est pas capable d'accueillir ce développement avec les infrastructures existantes. Ce développement multifamilial n'est pas possible sans amélioration majeure au système d'égout sanitaire. / *It has been confirmed by the Greater Shediac Sewerage Commission (GSSC) that the sanitation system is not able to accommodate this development with existing infrastructure. This multi-family development is not possible without major upgrades to the sanitary sewer system.*

Le 15 mai 2023, la CÉSB a sorti un rapport sur leur site web intitulé « Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study and Report ». Ce rapport identifie une nouvelle ligne principale d'égout sanitaire potentiel. Le

rapport comprend deux phases. Phase 1 est une ligne principale par gravité seulement. Cette phase commence en amont près de l'autoroute 15 et suit un cours d'eau avant de se rendre sur le chemin Ohio et ensuite la lagune. La Phase 2 est une ligne d'égout sanitaire sous pression qui commence à une station de pompage sur la rue Dock, monte jusqu'à l'autoroute 15 le long de la promenade Riverside et rejoint la ligne gravitaire de la phase 1 à l'est. L'objectif de cette phase est de rediriger les égouts sanitaires à l'ouest de la ville de Shediac pour aider à réduire le volume d'égout dans le système existant. / *On May 15, 2023, GSSC released a report on their website titled "Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study and Report". This report identifies a potential new sanitary trunk sewer line. The report consists of two phases. Phase 1 is a gravity-only main line. This phase begins upstream near Highway 15 and follows a watercourse before heading to Ohio Road and then the lagoon. Phase 2 is a pressurized sanitary sewer line that begins at a pump station on Dock Street, climbs to highway 15 along Riverside Drive and joins the gravity line of phase 1 to the east. The objective of this phase is to reroute sanitary sewers west of the Town of Shediac to help alleviate the volume of sewer in the existing system.*

Le rapport souligne les étapes nécessaires pour mettre en oeuvre la nouvelle infrastructure. Les étapes comprennent l'acquisition de propriété, des études environnementales, des approbations environnementales, la conception d'ingénierie et la construction. Il est estimé que ces travaux pourraient prendre plusieurs années pour se réaliser et nécessiter des investissements importants. Les coûts estimés sont soulignés dans le rapport. / *The report outlines the steps needed to implement the new infrastructure. Steps include property acquisition, environmental studies, environmental approvals, engineering design and construction. It is estimated that this work could take several years to complete and require significant investments. Estimated costs are highlighted in the report.*

La phase 1 (ligne d'égout par gravité) permettrait de fournir la capacité d'égout nécessaire pour le projet discuté dans ce rapport. / *Phase 1 (gravity sewer line) would provide the necessary sewer capacity for the project discussed in this report.*

### **Eau potable / *Drinking water***

Le système d'eau potable était conçu pour un développement à faible densité. Une analyse préliminaire a été effectuée par EXP et ils ont déterminé que des travaux devront être effectués dans la région pour augmenter la pression dans le système. Des investissements seront requis pour améliorer la pression d'eau potable dans le système. Il sera probable que le développeur devra installer des pompes privées pour augmenter la pression dans les bâtiments. / *The drinking water system was designed for low density development. A preliminary analysis has been completed by EXP and they have determined that work will need to be done in the area to increase the pressure in the system. Investments will be required to improve the potable water pressure in the system. It will be likely that the developer will have to install private pumps to increase the pressure in the buildings.*

### **Eau de ruissellement / *Stormwater***

Un aménagement de cette envergure doit assurer un écoulement à surface libre pour les eaux de ruissellement (zero-net). Le promoteur propose d'aménager un bassin de rétention des eaux de surface. Le bassin de rétention proposé est à moitié sur la propriété de la ville de Shediac et à moitié sur la propriété privée. La propriété de la Ville est un terrain d'utilité publique. De plus, le bassin de rétention est situé à 15 mètres d'un cours d'eau. Typiquement, une distance de 30 mètres est requise du cours d'eau. L'approbation du ministère de l'Environnement et acheter le terrain de la ville sera nécessaire pour

permettre le bassin à cet endroit. Une autre option consiste à déplacer le bassin d'eaux pluviales dans une zone entièrement confinée à l'intérieur du domaine privé et à plus de 30 mètres du cours d'eau. / *A development of this scale must provide zero-net surface water runoff. The developer propose to set up a surface water retention pond to accomplish this. The proposed retention pond is half on Town of Shediac property and half on the private property. This property is land for public use. In addition, the retention basin is located 15 meters from a watercourse. Typically, a distance of 30 meters is required from the watercourse. Approval from the Department of Environment to purchase land from the city will be required to allow the pond at this location. Another option is to move the stormwater pond to a area completely contained within the private property and more than 30 meter from the watercourse.*

### **Arrêté de zonage / Zoning By-Law**

Plusieurs dérogations sont requises pour ce développement : / *Several variances are required for this development:*

- Les bâtiments sont proposés à une hauteur de 20 mètres. La hauteur maximum permise dans la zone R3 est 15 mètres. Une dérogation pour augmenter la hauteur de 5 mètres (33%) est requise. Le conseil peut accepter une dérogation de l'arrêté de rezonage à travers du rezonage s'il juge que c'est raisonnable et rencontre l'intention du Plan municipal. Il est impossible de considérer comme le projet s'encadre dans le voisinage, surtout sur les propriétés à l'ouest où le zonage est R1 et permet seulement la densité faible. Il n'y a pas de vue d'élévation ou d'étude sur l'ombrage, alors il est difficile d'évaluer l'impact sur un quartier à faible densité. / *The buildings are proposed at a height of 20 meters. The maximum height allowed in the R3 zone is 15 meters. A variance to increase the height by 5 meters (33%) is required. Council may accept a variance from the rezoning by-law through rezoning if it deems it reasonable and meets the intent of the Municipal Plan. It is difficult to consider how the project fits into the neighborhood, especially on the properties to the west where the zoning is R1 and only allows low density. There's no elevation view or shading study, so it's hard to assess the impact on a low-density neighborhood.*
- Une toiture plate est proposée. Les toitures plates ne sont pas permises dans la zone R3. Une dérogation pour permettre une toiture plate est requise. / *A flat roof is proposed. Flat roofs are not permitted in zone R3. A variance is required to allow a flat roof.*
- Les accès sont proposés à une largeur de 7 mètres. Les accès résidentiels ont une largeur maximum de 6 mètres. Une dérogation est requise pour augmenter la largeur des accès. / *The accesses are proposed at a width of 7 meters. Residential accesses have a maximum width of 6 meters. A variance is required to increase the width of the accesses.*
- Des bâtiments accessoires sont dans la cour avant. Les bâtiments accessoires doivent être dans la cour arrière. Une dérogation est requise pour permettre les bâtiments accessoires dans la cour avant. / *Accessory buildings are in the front yard. Accessory buildings must be in the rear yard. A variance is required to allow accessory buildings in the front yard.*
- Certains des bâtiments sont à plus de 6,5 mètres des rues. Les bâtiments doivent être à une distance maximum de 6,5 mètres d'une rue. Une dérogation est requise pour permettre les bâtiments à plus de 6,5 mètres de la rue. / *Some of the buildings are more than 6.5 meters from the streets. Buildings must be at a maximum distance of 6.5 meters from a street. A variance is required to allow some of the buildings more than 6.5 meters from the street.*
- Certaines endroit il y a du stationnement entre le bâtiment et la rue. Les stationnements doivent être derrière ou sur le côté d'un bâtiment. / *Some places there is parking between the building and the street. Parking lots must be behind or on the side of a building.*
- Plusieurs bâtiments sur un lot. Le conseil a adopté une modification en 2021 pour permettre

plusieurs bâtiments sur un lot. Normalement, ceci est seulement permis sujet aux conditions du Comité de révision de la planification. Les conditions peuvent être imposées à travers du processus de rezonage. / *Several buildings on one lot. Council passed an amendment in 2021 to allow multiple buildings on one lot. Normally this is only permitted subject to the conditions of the Planning Review Committee. Conditions may be imposed through the rezoning process.*

- Le conseil est dans le processus de traiter une modification à l'arrêté de zonage pour augmenter la marge de retrait maximum pour un développement multifamilial quand il est attenant à une zone R1. Ce développement est attenant à une zone R1 à l'ouest. Une distance de 15 mètres serait requise si le conseil accepte ses modifications à l'arrêté de zonage. Le projet propose le bâtiment à moins de 15 mètres de la zone R1. / *Council is in the process of processing a zoning by-law amendment to increase the maximum setback for multi-family development when abutting an R1 zone. This development is adjacent to an R1 area to the west. A distance of 15 meters would be required if the council accepts its modifications to the zoning by-law. The current project proposes the building at less than 15 meters from the R1 zone.*

- Le conseil peut traiter des dérogations des règlements existant à travers du processus de rezonage, mais il n'est pas possible de traiter une dérogation pour un règlement qui n'est pas encore adopté. / *Le conseil peut traiter des dérogations des règlements existant à travers du processus de rezonage, mais il n'est pas possible de traiter une dérogation pour un règlement qui n'est pas encore adopté.*

### **Information manquantes : / *Missing information:***

Les informations suivantes ont été identifiées comme manquantes quand le projet a été présenté au conseil. Aucune de ses informations n'a été reçue depuis. / *The following information was identified as missing when the project was presented to the Council. None of his information has since been received.*

- Plan d'élévation du bâtiment. Il n'y est pas possible de confirmer la hauteur exacte du bâtiment sans les vues d'élévation du bâtiment. Il est aussi important de visualiser le développement pour déterminer comment il s'intègre dans ce quartier. / *Elevation plan of the building. It is not possible to confirm the exact height of the building without the elevation views of the building. It is also important to visualize the development to determine how it fits into this neighborhood*

- Étude sur l'ombrage. Il est aussi important d'évaluer l'impact de l'ombrage du développement de cette hauteur. Il est important de reconnaître que ce développement est une augmentation importante de la densité prévue dans le secteur et comment une hauteur de 20 mètres va impacter les propriétés avoisinantes. / *Shadow study. It is also important to assess the impact of shading of the development of this height. It is important to recognize that this development is a significant increase in the density expected in the area and how a height of 20 meters will impact neighboring properties.*

- Solution pour l'égout sanitaire. Un rapport a été préparé démontrant une solution conceptuel, mais aucune démarche est en cours pour traiter la question de capacité d'égout sanitaire. / *Sanitary sewer solution. A report has been prepared showing a conceptual solution, but no action is underway to address the issue of sanitary sewer capacity.*

- Circulation. Il n'y a couramment aucune information sur comment traiter la question de circulation pour ce projet. Une étude d'impact sur la circulation sera très important pour ce projet. / *Traffic. There is currently no information on how to handle the circulation issue for this project. A traffic impact study will be very important for this project.*

### **Conclusion :**

En principe, un développement de haute densité sur cette propriété rencontre la vision du Plan municipal. Cet arrondissement de la Ville de Shediac est caractérisé par de grands terrains vacants où le plan municipal encourage le développement à haute densité. Il est reconnu que la ville est en crise du logement et que Shediac a beaucoup de pression pour du logement. / *In principle, high density development on this property meets the vision of the Municipal Plan. This borough of the Town of Shediac is characterized by large vacant lots where the municipal plan encourages high density development. It is recognized that the town is in a housing crisis and that Shediac has a lot of pressure for housing.*

Par contre, le personnel est de l'opinion que le développement est prématuré. Le projet nécessite des investissements majeurs dans le système d'infrastructure de Shediac. Il y a beaucoup de questions qui ne sont pas encore adressées, notamment la question du trafic et des infrastructures municipales. Des études ont été préparées et des solutions ont été identifiées, mais il n'y a aucun engagement ou direction claire pour mettre en place les infrastructures alimenter ce développement. / *However, the staff is of the opinion that the development is premature. The project requires major investment in Shediac's infrastructure system. There are many issues that are not yet addressed, including the issue of municipal traffic and infrastructure. Studies have been prepared and solutions have been identified, but there is no commitment or clear direction to put in place the infrastructure to supply this development.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **Community Planning Act 2017, c.19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19**

**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**

Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification de Shediac recommande au conseil de Shediac de : / *Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Shediac council to:*

Ne pas adopter l'arrêté Z-14-44-53Z qui a but de changer le zonage d'une portion des propriétés portant le numéro d'identification 00797472, 70690169 & 705554532 dans la Ville de Shediac, de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin d'accueillir 4 bâtiments ayant un total de 600 unités; / *Not to adopt By-Law Z-14-44-53Z which aims to change the zoning of a portion of the properties bearing the identification numbers 00797472, 70690169 & 705554532 in the Town of Shediac, from the medium density residential zone (R2) to the high density residential area (R3) to accommodate 4 buildings with a total of 600 units;*



**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 Jacques & rue Leforest & rue Monique (PID/NID 70555453 & 00798397 & 00797472)  
Shediac  
Date: 6/27/2023







Legend; Légende

Sea-Level Rise Zone; Elevation du niveau de la mer



Parcels; Parcelles



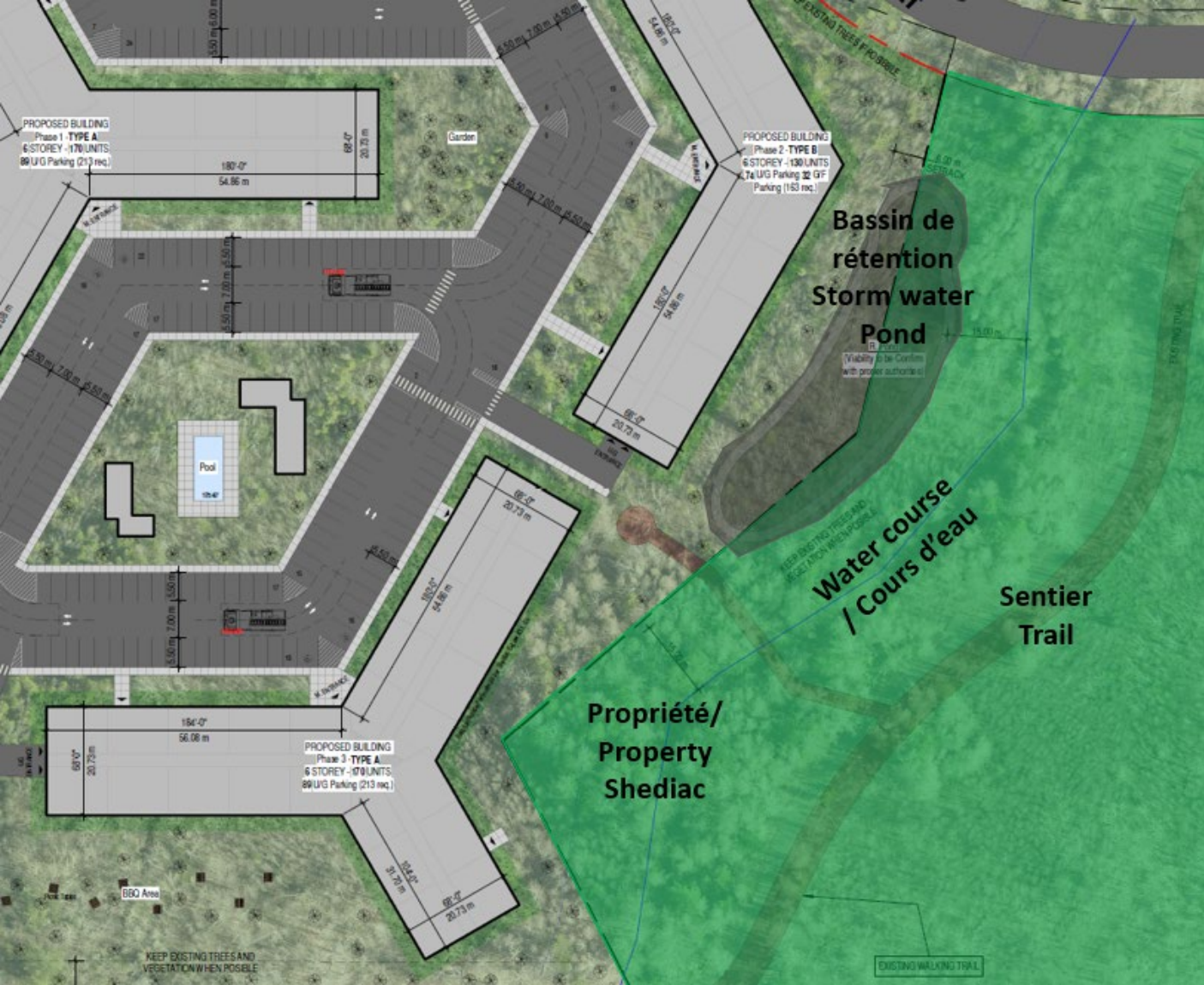
Zoning; Zonage

-  Campground (CA); Terrain de camping (CA)
-  Central Commercial (CC); Commerce central (CC)
-  Commercial and Manufacturing (CM); Commerciale et manufacturière (CM)
-  General Commercial (CG); Commerce général (CG)
-  High Density Residential (R3); Résidentielle à haute densité (R3)
-  Institutional Services (IS); Services collectifs (SC)
-  Intergrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
-  Low Density Residential (R1); Résidentielle à faible densité (R1)
-  Medium Density Residential (R2); Résidentielle à moyenne densité (R2)
-  Mini Home Residential (RM); Résidentielle de mini maison (RM)
-  Parks and Green Areas (P); Parcs et espaces verts (P)
-  Rural Area (RA); Zone rural (RA)











**KENT  
STORE**

**FUTURE CONNECTION BREACH**

**BRIDGE**

An aerial photograph of a residential neighborhood with street names overlaid in white text. The streets shown are 'IS SIMPSON', 'IS KENNEDY', 'IS KENNEDY', and 'BUTTE BLVD'. A circle is drawn around the intersection of 'IS KENNEDY' and 'BUTTE BLVD'. The map shows houses, trees, and a road layout.

2021-2022

# Future Collection to Ohio Road

# Intel Inside

Route 15  
Town of Shediac

## Polymers II

L. E.



## SCHEMATIC SUMMARY

LOT INFO	
PID	00797472
Physical Address	TDB,Lalorest Street,Shediac NB
Lot Area	54 834.7 m² / 5,90,235.5 ft²
Current Zoning	R2
Proposed Zoning	R3
Amenity Space Required	NR
Amenity Space	-
PARKING	
Required Parking	Per Building Type A 426 Per Building Type B 326 Total: 752
Required Parking Ratio / Unit	1.25
Inside Groundfloor Parking	64
Surface Parking	362
Underground Parking	326
Barrier Free Parking	16 (4 per building, 2 Inside each)
Total Parking	752
Total Parking Ratio / Unit	1.25
BUILDING TYPE A	
Building Footprint	3 142.6 m² / 33 826.3 ft²
Storeys	6
Building Height	20,m
Max Allowable Height	15,m
Construction	T.B.D
Total Residential Units	170
Underground Parking	89
Ground Parking	0
BUILDING TYPE B	
Building Footprint	2 522.3 m² / 27 149.7 ft²
Storeys	6
Building Height	20,m
Max Allowable Height	15,m
Construction	T.B.D
Total Residential Units	130
Underground Parking	74
Ground Parking	32
BUILDINGS SUMMARY	
Building Phase 1	TYPE A 170 Units / 6 Storeys
Building Phase 2	TYPE B 130 Units / 6 Storeys
Building Phase 3	TYPE A 170 Units / 6 Storeys
Building Phase 4	TYPE B 130 Units / 6 Storeys
Overall Unit Count	600 Units
MATERIAL	
Material Requirement 1	-
Material Requirement 2	-
Material Requirement 3	-
REQUIRED VARIANCE	
Variance 1	Rezoned to R3
Variance 2	Building Height to Exceed 15m
Variance 3	More than One building on a Lot
Variance 4	Buildings position beyond max. Setback
Variance 5	Reduce Wharrourcourse Setback to 15.0 m
Variance 6	Retention Pond position Outside of lot, overlapping with water course

**Disclaimer:** This preliminary schematic site plan is based on site information provided by the client, or found on a public domain. This site plan is a graphical representation which approximates the size, configuration and location of features. This plan is not intended to be used for legal descriptions or to calculate exact dimensions or areas. Several yet unknown factors may affect the functionality of this site plan, including existing topography, service easements, soil conditions, etc.



## "Not For Construction"

[illegible]

THESE DRAWINGS / RENDERINGS ARE THE INTELLECTUAL PROPERTY OF SPITFIRE DESIGN CO AND ALL COPYRIGHT IS RESERVED. NO USE MAY BE MADE OF THOSE DRAWINGS / RENDERINGS (OR PART OF THEM) WITHOUT WRITTEN CONSENT FROM SPITFIRE DESIGN CO.

THIS DRAWING MAY NOT BE USED IN WHOLE OR IN PART FOR ANY PROJECT OTHER THAN THAT DESIGNATED HEREIN.

ANY CHANGES TO THIS DESIGN, PRIOR TO OR DURING  
CONSTRUCTION, MUST BE APPROVED BY THE  
ARCHITECT & ARCHITECTURAL DESIGNER.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA".

ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.

Rev.#	Description	Date
-------	-------------	------

Stamp:

Architectural Consultant:



Architectural Designer:



171 Lutz Street, Moncton, NB E1C 5E8  
Bus: (506) 855-3777 Cell: (506) 312-2777 eMail: denis@spitfiredesign.ca

**Client:**

**LSR Enterprise Ltd.**

Project

## Shediac - Multi Res

TDB, Laforest Street, Shédiac NE

Drawing Title:

SITE PLAN

Date: 09 Sep, 2023

Checked by: B.C

Drawn by: A.R.R.

Scale: AS NOTED

Sheet: A0.2

Flight no: 4466



<p style="text-align: center;"><b>BY-LAW NO. Z-14-44-53Z</b></p> <p style="text-align: center;"><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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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-53.</li> </ol> <p>FIRST READING (by title)</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety)</p> <p>THIRD READING (by title)</p>	<p style="text-align: center;"><b>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-53Z</b></p> <p style="text-align: center;"><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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L’annexe A intitulé « 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-53.</li> </ol> <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre)</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre)</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Victor Boudreau, Clerk / Greffier</p>

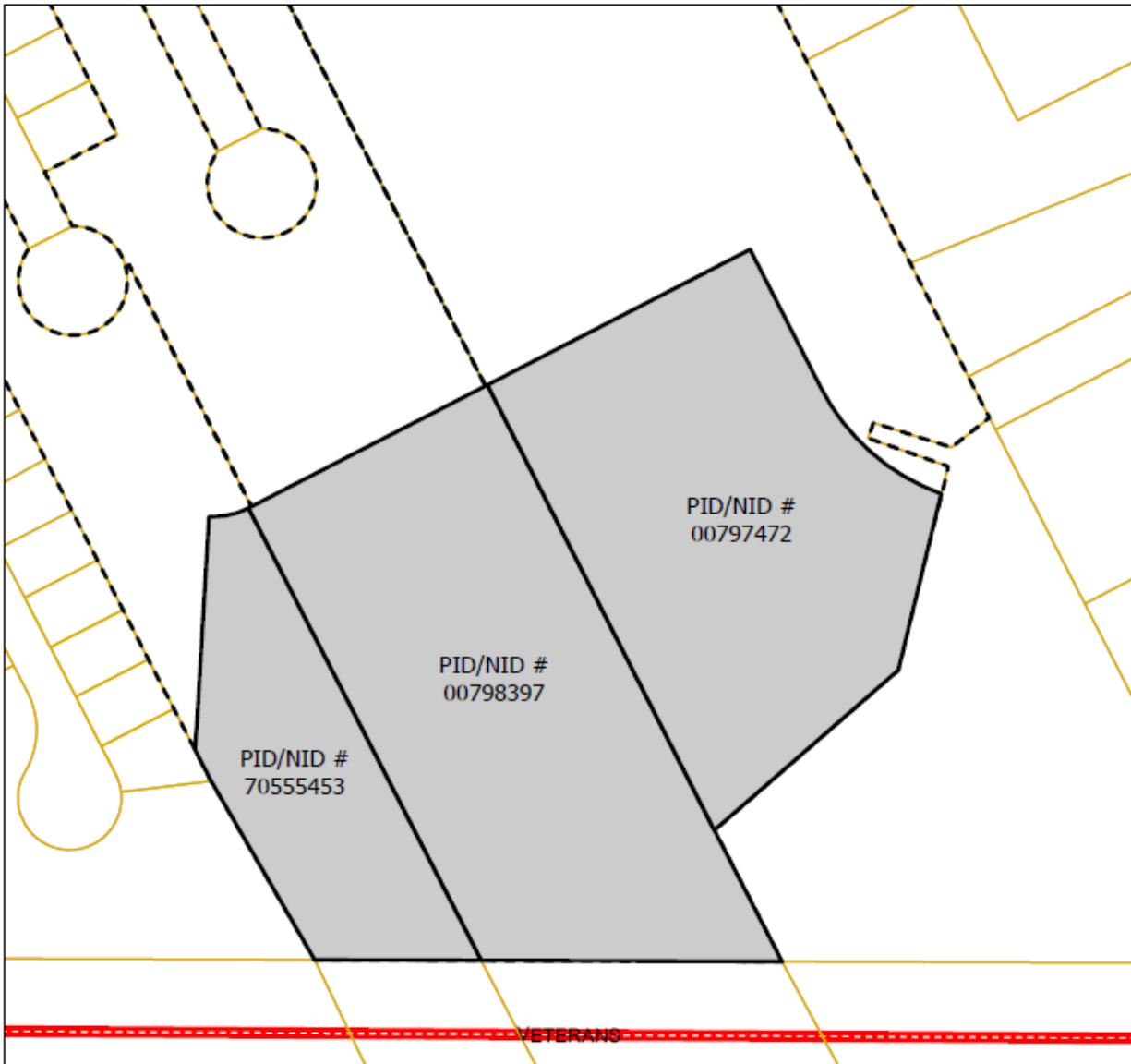


## Schedule A53 / Annexe A53

Ville de Shediac

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 6/27/2023



### Legend



Rezoner à R3 : Zone résidentielle à haute densité pour permettre quatre habitations multifamiliales ayant un total de 600 unités

Rezoning to R3: High Density Residential Zone to permit 4 multi residential dwellings with a total of 600 units



0 30 60 m

RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO  
SECTION 59 OF THE *COMMUNITY  
PLANNING ACT*

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Alexandre Girouard to rezone a portion of the properties bearing identification number 00797472, 70690169 & 70555453 in the Town of Shediac, from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) in order to allow the construction of 4 buildings having a total of 600 units;

BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-53Z:

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:

a) *That a traffic impact study prepared by a licensed New Brunswick Engineer be submitted to the Director of Municipal Operations, that all work recommended in the study is completed, 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;*

b) *That prior to the issuance of a building and/or development permit, an approval from the Town of Shediac Director of Municipal Operations for the stormwater and the potable water be submitted to the Southeast Regional Service Commission;*

c) *That prior to the issuance of a building and/or development permit, that phase 1 as described in the report titled Sanitary Trunk*

RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE  
L'ARTICLE 59 DE LA *LOI SUR  
L'URBANISME*

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Alexandre Girouard pour une portion des propriétés portant le numéro d'identification 00797472, 70690169 & 705554532 dans la Ville de Shediac, de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin d'accueillir 4 bâtiments ayant un total de 600 unités;

IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-53Z :

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 suivantes :

a) Qu'une étude d'impact sur la circulation préparée par un ingénieur agréé du Nouveau-Brunswick soit soumise au directeur des opérations municipales, que tous les travaux recommandés dans l'étude soient terminés et qu'une copie de l'approbation du directeur soit remise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant la délivrance d'un permis de construire et/ou d'aménager ;

b) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation du directeur des opérations municipales de la Ville de Shediac pour les eaux pluviales et l'eau potable soit soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est;

c) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, la phase 1

<p><i>Sewer Pre-Deisgn Study and Report prepared by Englobe be completed;</i></p> <p>d) <i>That prior to the issuance of a building and/or development permit, an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be submitted to the Southeast Regional Service Commission;</i></p> <p>e) <i>That an approval from the Fire Chief of the Town of Shediac be obtained before the issuance of the building and/or development permit.</i></p> <p>f) <i>That notwithstanding section 11.6.1 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts the maximum height of 20 meters;</i></p> <p>g) <i>That notwithstanding section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts flat roofs;</i></p> <p>h) <i>That notwithstanding section 11.4 b) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to increase the maximum front yard setback to 140 meters;</i></p> <p>i) <i>That notwithstanding section 40.3 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to increase the maximum driveway width to 7 meters;</i></p> <p>j) <i>That notwithstanding section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the parking area in the front and flankage yard;</i></p> <p>k) <i>That notwithstanding section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the parking area in the front and flankage yard;</i></p> <p>l) <i>That notwithstanding section 11.7 b) (i) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts accessory buildings in the front and flankage yard;</i></p>	<p>telle que décrite dans le rapport intitulé Sanitary Trunk Sewer Pre-Deisgn Study and Report préparé par Englobe soit complétée;</p> <p>d) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation de la Commission d'égouts de Shediac et banlieue soit soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est;</p> <p>e) Qu'une approbation du chef des pompiers de la Ville de Shediac soit obtenue avant l'émission du permis de construction et/ou d'aménagement.</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 maximale de 20 mètres;</p> <p>g) Que nonobstant l'article 11.6.3 du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte les toits plats;</p> <p>h) Que nonobstant l'article 11.4 b) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte d'augmenter le retrait maximal de la cour avant à 140 mètres; <i>to 140 meters;</i></p> <p>i) Que nonobstant l'article 40.3 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte d'augmenter la largeur maximale de l'entrée à 7 mètres;</p> <p>j) Que nonobstant l'article 11.5 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte de permettre l'aire de stationnement dans la cour avant et latérale;</p> <p>k) Que nonobstant l'article 11.5 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte de permettre l'aire de stationnement dans la cour avant et latérale;</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>m) <i>That notwithstanding section 11.7 c) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts a surface area for accessory buildings of 95 square meters; and</i></p> <p>n) <i>That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided in schedule B.</i></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>l) Que nonobstant l'article 11.7 b) (i) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte les bâtiments accessoires dans la cour avant et latérale;</p> <p>m) Que nonobstant l'article 11.7 c) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le Conseil accepte une superficie pour les bâtiments accessoires de 95 mètres carrés; et</p> <p>n) Que l'aménagement soit généralement conforme au plan d'implantation, aux élévations et aux dessins fournis à l'annexe B.</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>_____ Victor Boudreau, Clerk / Greffier</p>

## Schedule B / Annexe B

