

**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 : Variance Request / Demandes de Dérogation

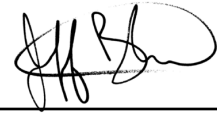
File number / Numéro du fichier 23-0910

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

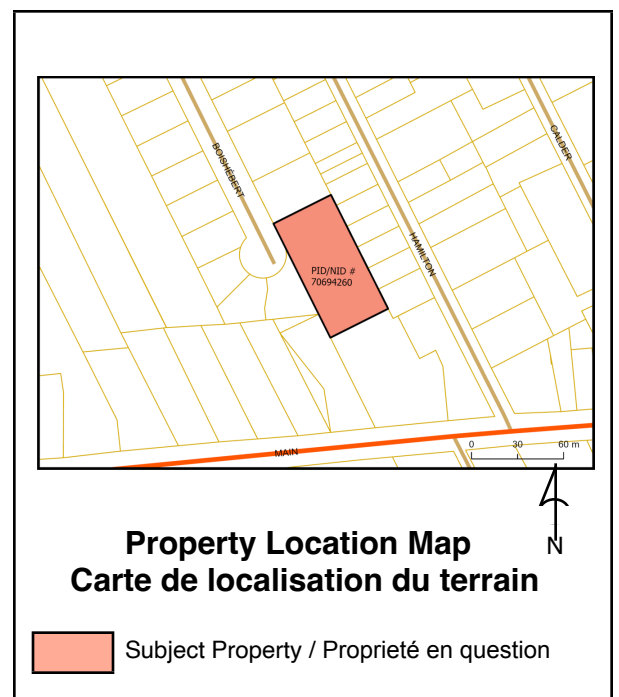
Josh Lirette AURA Construction Management

Landowner / Propriétaire :

Charles Richard Club Boishebert Inc.

Proposal / Demande :

Variance to increase maximum front yard setback and variance to increase the maximum driveway width for a new 6 storey multi-unit dwelling with 60 units. / *Dérogation pour augmenter le retrait maximal de la cour avant et une dérogation pour augmenter la largeur maximale de la voie d'accès pour une nouvelle habitation multifamiliale de 6 étages avec 60 unités*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70694260

Lot Size / Grandeur du lot: 3483 m²

Location / Endroit :

rue Boishébert, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

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

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses / Usage des environs : residential and commercial / résidentiel et commercial

Surrounding zoning / Zonage des environs : R3 & CC

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer / Eau et égout

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Boishébert Street

Policies / Politiques

7.1 Downtown Burough / 7.1 Arrondissement Centre-Ville

7.1.1 Development concept: / Concept d'aménagement :

The Downtown borough is the historical centre of the Town of Shediac. In fact, in the writings of H.F. Walling, a description in 1872 indicates that there is already a commercial density of more than twenty businesses. Unfortunately, this borough fell victim to fire at least fifteen times between 1871 and 1954. / *L'arrondissement Centre-Ville représente le coeur historique de la Ville de Shediac. En effet, dans les écrits de H.F. Walling, on dénombre déjà en 1872 une densité commerciale de plus d'une vingtaine de commerces. Cet arrondissement fut malheureusement la proie des flammes à plus d'une quinzaine de reprises entre 1871 et 1954*

The eastern gateway to the downtown core features Pascal Poirier Park, the only green space in the downtown area, as well as the principal employer in the town (DSS). The western gateway to the downtown core is demarcated by the Town Hall. / *La porte d'entrée est du centre-ville est caractérisée par le parc Pascal-Poirier, le seul espace vert du centre-ville, ainsi que le principal employeur de la ville (DSS). La porte d'entrée ouest du centre-ville est définie par la présence de l'hôtel de ville*

The downtown area is the focal point and historical hub of a city. Downtown Shediac is no exception to the rule. The municipality of Shediac has the advantage of already having a firmly-rooted downtown core that is carved in history. The concentration of people and wide array of uses give this part of town attributes that are likely to attract new investments to this borough, as well as in adjoining areas. / *Le centre-ville est déterminé comme le point central d'une ville en plus d'être associé au centre historique de celle-ci. Le centre-ville de Shediac ne fait pas exception à la règle. La municipalité de Shediac a l'avantage d'avoir déjà un noyau construit bien ancré et où l'on retrouve un patrimoine bâti riche en histoire. La densité et la mixité des usages font en sorte que ce secteur de la ville possède des attributs susceptibles d'attirer de nouveaux investissements à l'intérieur de celui-ci de même que dans les couronnes limitrophes.*

Given that traditional ground control tools, such as zoning, are especially efficient in managing the distribution of urban functions in a quantitative way (height, volume, setback, density, built environment, etc.), it is essential for the Town of Shediac to establish guidelines related to urban design for its downtown core in order to resolve zoning deficiencies related to the compatibility between its people, their daily activities and the natural and built environments. / *Étant donné que les outils traditionnels de contrôle du sol, comme le zonage, sont surtout efficaces pour gérer la répartition des fonctions urbaines de manière quantitative (hauteur, volume, marge de recul, densité du cadre bâti, etc.), il est primordial que la Ville de Shediac se dote de lignes directrices relatives au design urbain pour son centre-ville de manière à pallier les insuffisances du zonage en ce qui a trait aux relations de compatibilité entre les gens, leurs tâches quotidiennes et l'environnement naturel et bâti*

The implementation of these guidelines is twice as important, since we have recently discovered some weaknesses within the downtown area that could easily be mitigated using these guidelines. Consequently, this would enhance the downtown's image. In fact, we noticed that there is very little or no homogeneity in terms of construction materials and the buildings' colour scheme. Furthermore, the presence of a wind energy network, lighting strictly designed for vehicles, as well as disparate signage are all elements that deserve our undivided attention in order for this borough to be a more user-friendly location. / *Cette formulation de lignes directrices est doublement importante, car on décèle à l'heure actuelle certaines faiblesses à l'intérieur du centre-ville qui pourraient facilement être atténuées à l'aide de lignes directrices et rehausser l'image du centre-ville. En effet, on note très peu ou tout simplement pas d'homogénéité en matière de matériaux de construction et de coloris des bâtiments. De plus, la présence d'un réseau électrique aérien, un éclairage conçu strictement pour les automobiles ainsi qu'un affichage hétéroclite sont tous des éléments qui méritent une attention particulière dans l'atteinte de la convivialité des lieux*

In order for a downtown area to be bustling at every hour of the day, it is essential to increase the concentration of people in this part of town and in the surrounding residential areas. These residents are the ones who bring life to the downtown core when the workforce leaves their place of employment to return home. Similarly, it is important to concentrate activities that generate social and cultural

exchanges in the downtown area. By grouping these main activities into the same sector, it will promote an increase in social exchanges and, consequently, it will make the area more secure by having this continuous presence. / *Pour qu'un centre-ville soit vivant à toute heure de la journée, il est primordial de densifier ce dernier et les secteurs résidentiels au pourtour de celui-ci. Ce sont ses résidents qui animent le centre-ville lorsque les travailleurs quittent pour retourner à la maison. Dans un même ordre d'idée, il importe de concentrer les activités générant des échanges sociaux et culturels au centre-ville. En regroupant ces principales activités dans un même secteur, on favorise ainsi un plus grand nombre d'échanges sociaux et par le fait même, sécurise les lieux par une présence continue.*

7.1.2 Proposals related to the Downtown borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Centre-Ville:

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

13 Central Commercial Zone (CC) / *Zone commerce central (CC)*

13.1 Permitted uses / *Usages permis*

(v) a multiple unit dwelling, subject to paragraph b) / *une habitation multifamiliale, sous réserve du paragraphe b)*

b) the multiple unit use shall be on the storeys above the ground floor in a building on Main Street / *L'usage multifamilial doit être affecté aux étages au-dessus du rez-de-chaussée sur la rue Main;*

13.3 Yards for main buildings / *Cours attenantes aux bâtiments principaux*

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; / *a) à plus de 3 mètres de l'alignement;*

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

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

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff of the Town of Shediac was consulted / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté.*

Discussion

A request has been received by the Southeast Regional Service Commission to build a multi-family dwelling. The proposed dwelling consists of 60 units, 6 floors, underground parking and parking in the front yard. The plans are in the schedules. / *Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est pour construire une habitation multifamiliale. L'habitation proposée comprend 60 unités, 6 étages, un stationnement souterrain et un stationnement dans la cour avant. Les plans sont dans les annexes.*

The property is zoned Central Commercial (CC). This zone allows for a multitude of commercial uses including high density residential. The CC zoning is the zone that allows the most density in the Town of Shediac. / *Le zonage de la propriété est la zone Commerce centrale (CC). Cette zone permet un multitude d'usage commercial y compris la haute densité résidentiel. En effet, le zonage CC est la zone qui permet le plus de densité dans la Ville de Shediac.*

Almost all the provisions of the zoning by-law are respected for this development, including the height of 20 meters. That being said, two provisions of the zoning by-law are not respected: / *Presque tout les disposition de l'arrêté de zonage sont respectés pour ce développement, incluant la hauteur de 20 mètres. Par contre, deux dispositions de l'arrêté de zonage ne sont pas respectés :*

Variance 1: Maximum front yard setback / Dérogation 1 : Marge de retrait de la cour avant maximum

Marge de retrait maximum requis : 3 mètres (9,8 pieds)

Marge de retrait maximum proposée : 17.7 mètres (58 pieds)

Dérogation 2 : Largeur de la voie d'accès

Largeur de la voie d'accès requis : 6 mètres

Largeur de la voir d'accès proposé : 6.7 mètres

The applicants applied to the Planning Review Committee to approve its two waivers. / Les requérants ont fait une demande au Comité de révision de la planification pour approuver ses deux dérogations.

As part of the evaluation of a variance request, the Community Planning Act allows the Shediac Planning Review and Adjustment Committee to approve reasonable variance that the committee considers desirable for the development of the property and which are compatible with the objective of the Zoning By-law and the Municipal Plan. Zoning by-laws, no matter how well designed, cannot accommodate all varieties of lot size, shape and topography. Variances should not render the original intent of the zoning provision null. Variances should generally consider if there are special circumstances applicable to the subject property or to the intended use that do not apply generally to surrounding properties or that make it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance. / *Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme de Shediac d'approuver des dérogations raisonnables que le comité considère souhaitables pour le développement de la propriété et qui sont compatibles avec l'objectif du règlement de zonage. et le plan municipal. Les règlements de zonage, peu importe à quel point ils sont bien conçus, ne peuvent s'adapter à toutes les variétés de taille, de forme et de topographie de lot. Les dérogations ne devraient pas rendre nulle l'intention initiale de la disposition de zonage. Les dérogations devraient généralement prendre en compte s'il existe des circonstances particulières applicables à la propriété en question ou à l'utilisation prévue qui ne s'appliquent généralement pas aux propriétés environnantes ou qui rendent impossible la refonte du projet pour exclure la nécessité d'une dérogation.*

Variance 1 : Increase the maximum front yard setback from 3 meters to 17.7 meters. / Dérogation 2 : Agrandir la marge de retrait maximale de 3 mètres à 17,7 mètres.

Is the request reasonable? / La demande est-elle raisonnable?

This project is in a unique situation located in a cul-de-sac with very little of the lot fronting a street. Locating the building closer to Boishebert Street would force the building close to the little frontage available. This would block access to the property and make the property difficult to utilize. Allowing the increased front yard setback facilitates the property to be used for its intended purpose. Accepting the increased setback is reasonable in this particular situation. / *Ce projet est dans une situation unique situé dans un cul-de-sac avec très peu de terrain donnant sur une rue. Localiser le bâtiment plus près de la rue Boishebert obligerait le bâtiment à se rapprocher de la petite façade disponible. Cela bloquerait l'accès à la propriété et rendrait la propriété difficile à utiliser. Permettre l'augmentation du retrait de la cour avant facilite l'utilisation de la propriété aux fins prévues. Accepter l'augmentation de la marge de retrait est raisonnable dans cette situation particulière.*

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 intent of requiring buildings at a 3-meter setback is to have the buildings closer to the street and parking behind the building to create an aesthetically pleasing streetscape and provide consistency throughout the Town. These provisions aim to ensure that buildings are located close to the street where they are easily accessible to pedestrians and to promote walkable communities. In this request, the lot is unique and it is difficult to meet this provision. This lot is in a situation where it's not directly fronting Main Street and in a cul-de-sac. Allowing the building further than 3 meters in this scenario moves the building closer to Main Street helping in accomplishing the goal of having the building closer to the town's main thoroughfare. There's also a pedestrian pathway to the south that promotes walkability to Main Street. The variance is meeting the general intent of the Zoning By-Law. / *L'intention d'exiger des bâtiments à un retrait de 3 mètres est de rapprocher les bâtiments de la rue et avoir le stationnement derrière le bâtiment pour créer un paysage de rue esthétique et assurer une cohérence dans toute la ville. Ces dispositions visent à s'assurer que les bâtiments sont situés à proximité de la rue où ils sont facilement accessibles aux piétons et à favoriser les communautés piétonnières. Dans cette demande, le lot est unique et il est difficile de respecter cette disposition. Ce lot est dans une situation où il ne donne pas directement sur la rue Main et dans un cul-de-sac. Autoriser le bâtiment à plus de 3 mètres dans ce scénario rapproche le bâtiment de la rue Main, aidant à atteindre l'objectif de rapprocher le bâtiment de l'artère principale de la ville. Il y a aussi un sentier piétonnier au sud qui favorise la marche vers la rue Main. La dérogation respecte l'intention générale du règlement de zonage.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demande est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

Allowing the front yard setback variance sets the building further back from existing single-unit dwellings. At the closest, the building will be at a distance of 65 feet (19.8 meters) of existing single-unit dwellings, which is approximately the height of the building. It also allows the property to be used optimally while not rendering the original intent of the regulation null. The request is desirable for the development of the property. / *L'autorisation de la dérogation de la cour avant place le bâtiment plus en retrait des habitations unifamiliales existantes. Au plus près, le bâtiment sera à une distance de 65 pieds (19,8 mètres) des habitations unifamiliales existantes, soit environ la hauteur du bâtiment. Cela permet également d'utiliser la propriété de manière optimale sans rendre nulle l'intention originale du règlement. La demande est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Variance 2 : Increase the maximum driveway width from 6 meters to 6.7 meters / Dérogation 3 : Agrandir la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété de 6 mètres à 6,7 mètres

Is the request reasonable? / La demande est-elle raisonnable?

The proposal includes a request to increase the maximum two-way driveway width at the street line from 6 meters to 6.7 meters. The larger width of the driveway will align with the proposed width of the access to the parking lot and will provide extra room or manoeuvrability. Staff believe the request is reasonable. / *La proposition comprend une demande d'augmentation de la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété à double sens à la limite de la rue, de 6 mètres à 6.7 mètres. La plus grande largeur de la voie d'accès correspondra à la largeur proposée pour l'accès au stationnement et fournira un espace de manœuvre supplémentaire. Les services de gestion estiment que la demande est raisonnable.*

Is the request desirable for the development of the property? / La demande est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The larger width of the driveway will facilitate vehicular access to the parking lot, and a larger width is desirable for the development of the property given the amount of traffic that will be generated from the use. / *La plus grande largeur de la voie d'accès facilitera l'accès des véhicules au stationnement, et une plus grande largeur est souhaitable pour l'aménagement de la propriété, étant donné la quantité de trafic qui sera générée par l'utilisation.*

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?

Section 31.1 h) of the Town of Shediac Zoning By-Law provides a range from 6 meters to 7.6 meters for a driveway leading to a parking lot, whereas the access at the actual street line (Section 40.3) is a maximum of 6 meters. Allowing the driveway width at the street line to be 6.7 meters is in line with the design of the driveways to the parking lot and is meeting the maximum width of a two-way driveway in Section 31.1 h). Staff consulted with staff of the Municipal Operations Department for this variance who agrees with allowing the driveway width at 7.6 meters. Staff believes this variance meets the intent of the Municipal Plan and the Zoning By-Law. / *L'article 31.1 h) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac prévoit une fourchette de 6 mètres à 7,6 mètres pour une voie d'accès menant à un stationnement, alors que l'accès au tracé réel de la rue (article 40.3) est un maximum de 6 mètres. Le fait d'autoriser une largeur de 6.7 mètres pour la voie d'accès à la limite de la rue est conforme à la conception des voies d'accès menant au stationnement et respecte la largeur maximale d'une voie d'accès à double sens prévue à l'article 31.1 h). Les services de gestion ont consulté le personnel du département des Opérations municipales pour cette dérogation ; ce dernier est d'accord pour autoriser la largeur de la voie d'accès de 7,6 mètres. Les services de gestion estiment que cette dérogation répond à l'intention du plan municipal et de l'arrêté de zonage.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent to neighboring properties within a 60 meter radius on July 4, 2023. / *Des avis ont été envoyés aux propriétés avoisinantes à un rayon de 60 mètres le 4 juillet 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

(a) with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

(viii) the types, dimensions and locations of means of access of lots to streets, / *les genres, les dimensions et l'emplacement des moyens d'accès des lots aux rues,*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: // *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. / *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

Staff respectfully recommends the Shediac Planning Review and Adjustment Committee to approve the following variances: / Le personnel recommande respectueusement au comité de révision de la planification de Shediac d'approuver les dérogations suivantes:

Increase the maximum front yard setback to 17.7 meters / Augmenter le retrait maximal de la cour avant à 17,7 mètres

Increase the maximum driveway width to 6.7 meters. / Augmentez la largeur maximale de l'allée à 6,7 mètres.

Because the request are reasonable, good for the development of the property and following the general intent of the Zoning By-Law. / Parce que la demande est raisonnable, bonne pour le développement de la propriété et conforme à l'intention générale du règlement de zonage.

The following condition is recommended: / La condition suivante est recommandée:

1. That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided. / Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins fournis.

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.

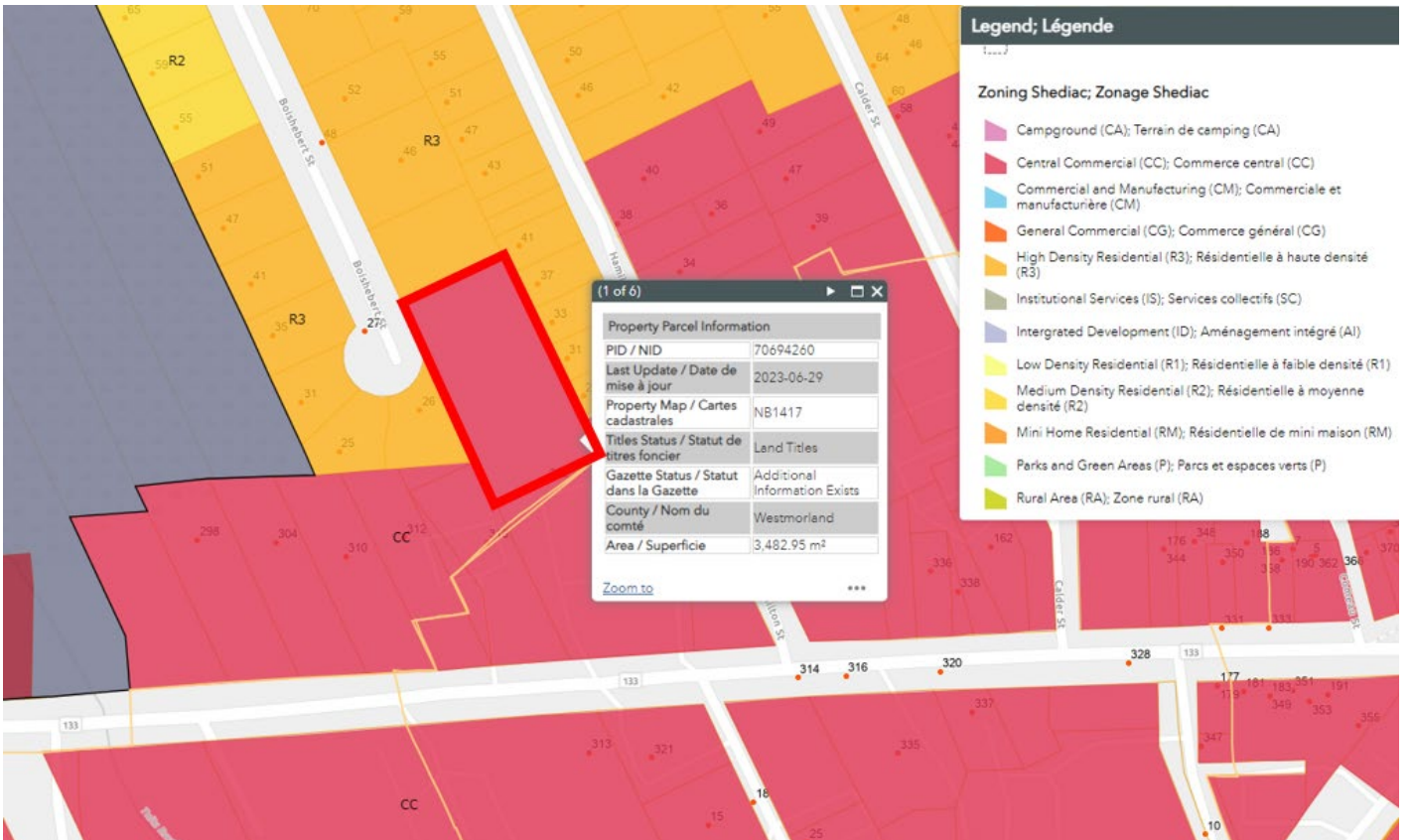
Rue Boishébert Street (PID/NID 70694260)
Shediac
Date: 2023-06-27

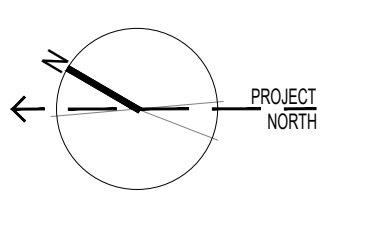


Aerial Map / Carte aérienne



Zoning Map / Carte de zonage





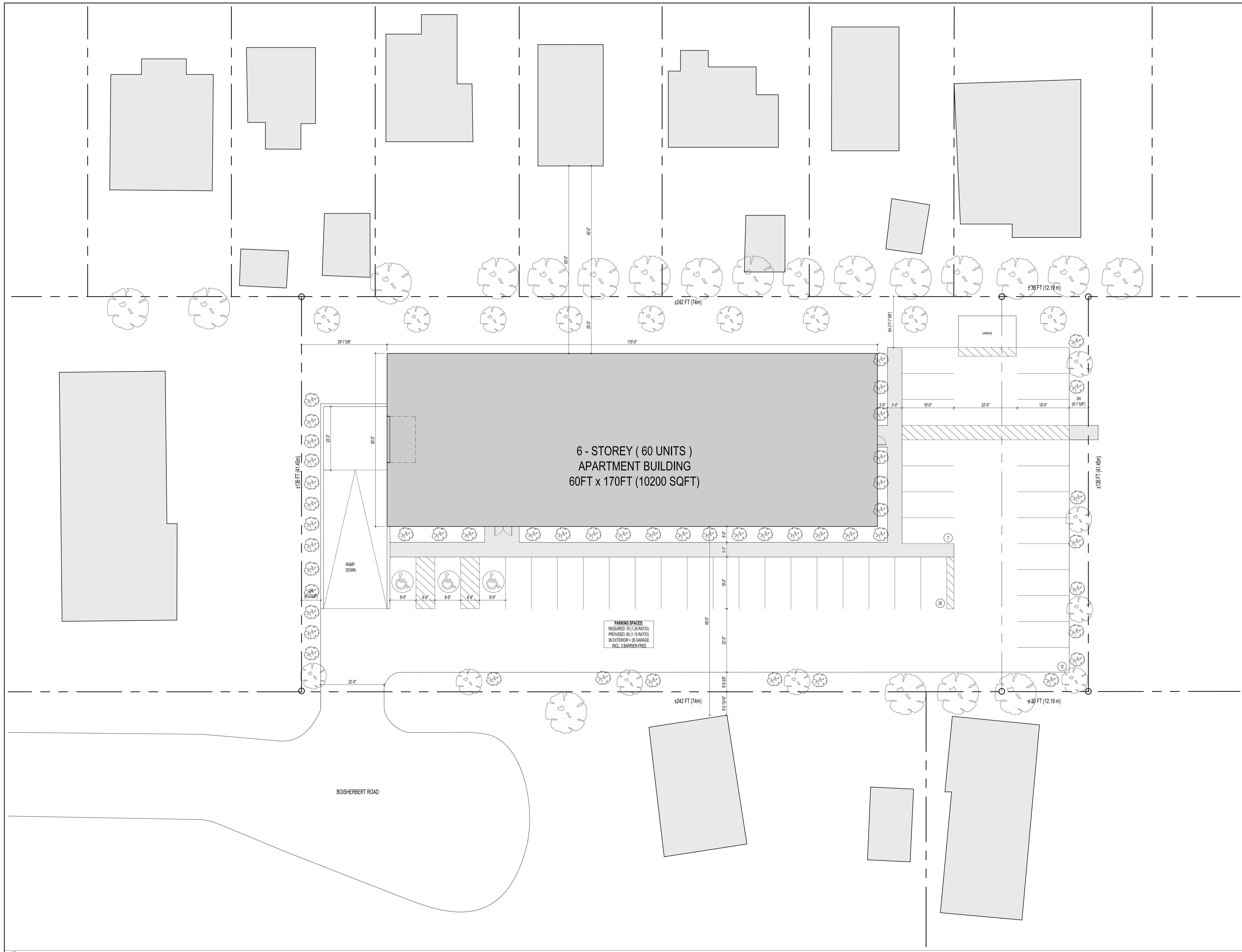
BOISHERBERT APARTS
40 BOISHERBERT, SHEDDAP NB

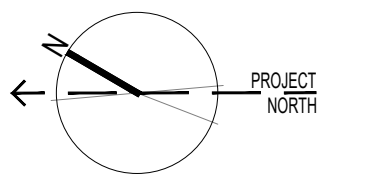
REVISIONS	DESCRIPTION	DATE	#
	PRELIMINARY DRAWINGS		0

SITE PLAN

A1.0

PROJECT #	KUB-2318
DATE	2023.06.30
DRAWN BY	C.RICHMOND





BOISHERBERT APARTS
40 BOISHERBERT, SHERIDAN NB

REVISIONS	DESCRIPTION	DATE	#
	PRELIMINARY DRAWINGS		0

ELEVATION

A1.1

PROJECT #	KUB-2318
DATE	2023.06.30
DRAWN BY	C.RICHARD

