

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de R1 à R2 (Résidentielle à Moyenne Densité)

File Number/ Numéro du fichier : 25-1541

From / De :

Rahma Belkacem
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par

Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérent :

Michel Vautour

Landowner / Propriétaire :

Gilbert Alan Giles

Proposal / Demande :

Rezonage à la Zone R2 – Résidentielle à Moyenne Densité afin de permettre une habitation à 3 unités. / Rezoning to the R2– Medium Density Residential zone to allow a 3-unit dwelling



Site Information /Information du site

PID / NID: 01049295

Lot Size / Grandeur du lot: 938 mètres carrés / 938 square metres

Location / Endroit :

256 BELLE ISLE ST, Town of Shediac / Ville de Shediac

Current Use / Usage présent :

VACANT

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Résidentiel à faible et Résidentiel à moyenne densité / *Low-Density Residential and Medium-Density Residential*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égouts / Water and sewer

Access-Egress / Accès-Sortie :

256 Rue Belle-Isle / 256 Belle-isle Road

Policies / Politiques**B) Usages résidentiels/ B) Residential Uses**

3.2 Objectifs et politiques/ 3.2 *Goals and policies*

3.2.1 Développement durable/ 3.2.1 Sustainable development**Politiques / Policies**

1. La politique du Conseil est de combiner les politiques d'aménagement du territoire avec les tendances urbaines telles que le Nouvel Urbanisme (New Urbanism), la Croissance Intelligente (Smart Growth) et le Code Intelligent (Smart Code)./*1. Council's policy is to combine land development policies with urban trends such as New Urbanism, Smart Growth and Smart Code;*

3. La politique du Conseil est de favoriser les projets qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et qui sont respectueux de l'environnement./*3. Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly;*

Politiques relatives au logement/ Policies related to housing

1. La politique du Conseil est de promouvoir une large gamme de catégories de logements./*1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories.*

2. La politique du Conseil est de permettre, au sein de la municipalité, une variété d'options de logement répondant aux besoins d'une population diversifiée, 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. La politique du Conseil est d'encourager la construction de logements abordables à proximité des artères principales, là où il existe une diversité d'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*

6. La politique du Conseil est d'examiner les demandes de rezonage et de lotissement pour de petits terrains résidentiels, selon le cas./*6. Council's policy is to consider rezoning and sub-division requests for small residential lots, as appropriate.*

7. La politique du Conseil est d'envisager la préparation d'un programme de bonus de densité pour les projets qui offriront des équipements communautaires, des logements abordables ou qui respecteront des critères de performance environnementale élevés./ 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.*

Politiques relatives aux quartiers résidentiels/ Policies related to residential boroughs

5. La politique du Conseil est de s'assurer que les nouveaux immeubles à logements multiples respectent les critères de conception afin qu'ils puissent s'harmoniser avec les caractéristiques définies du quartier./ 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.*

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

10. Zone résidentielle à moyenne densité (R2)/ 10. Medium Density Residential Zone (R2)

10.1 Usages permis/ 10.1 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 : / *a) one of the following main uses:*

- (i) une habitation unie, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale ; (maximum 6 unités) (Arrêté Z-14-44-15Z) / *(i) a single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); (By-law Z-14-44-15Z)*
- (ii) un parc ou un terrain de jeux ; ou, / *(ii) a park or playground; or,*
- (iii) un gîte du voyageur sous réserve de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme. (Arrêté Z-14-44-13Z) / *(iii) a bed and breakfast subject to Section 34(4)(c) of the Community Planning Act. (By-law Z-14-44-13Z)*

b) de l'un des usages secondaires suivants : / *b) one of the following secondary uses:*

- (i) un foyer-garderie de type familial à titre d'usage secondaire, sous réserve du paragraphe 34.2 du présent arrêté ; (Arrêté Z-14-44-4Z) / *(i) a family at-home daycare as a secondary use, subject to Section 34.2 of this by-law; (By-law Z-14-44-4Z)*
- (ii) une activité professionnelle à domicile sous réserve des dispositions générales du présent arrêté ; / *(ii) an at-home professional activity, subject to the general provisions of this by-law.*

c) d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction/ *c) one or several buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure.*

10.4 Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux/ 10.4 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 at:*

a) à moins de 5 mètres de l'alignement ;/ *a) less than 5 metres from the street line;*

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;*

c) à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée sous réserve de l'alinéa d) ;/ c) less than 1.5 metres from a side lot line and less than 3 metres from the opposite side line subject to paragraph d);

d) à moins de 3 mètres des limites latérales du lot dans le cas d'un jumelé ou maison en rangée ;/ d) less than 3 metres from the side lot lines in the case of a semi-detached or rowhouse dwelling;

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Commission de Services Régionaux du Sud-Est / South-East Regional Services Commissions

Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE/ This request was discussed among the planning and development staff of the SERSC

Direction d'archéologie et patrimoine Tourisme, Patrimoine et Culture / Archeology and Heritage Branch - Tourism, Heritage, and Culture

" Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of rezoning and planned work and has no concerns/comments at this time.

If there is an accidental discovery of archaeological resources during any drilling activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch." / La Direction de l'archéologie et du patrimoine a examiné l'avis de rezonage ainsi que les travaux prévus et n'a aucune préoccupation ni commentaire pour le moment.

S'il y a une découverte accidentelle de ressources archéologiques lors des activités de forage, le proposant doit se conformer à l'article 9 de la Loi sur la conservation du patrimoine, lequel exige que les travaux cessent immédiatement et que la Direction de l'archéologie et du patrimoine soit avisée.

Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux - Coordonnateur des Agréments / Department of Environment and Local Government - Authorizations Branch

"The Authorizations Branch of DELG has had the opportunity to review the application and has no comments." / « La Direction des autorisations du MEGL a eu l'occasion d'examiner la demande et n'a aucun commentaire. »

Direction des terres de la Couronne / Ressources naturelles / Gouvernement du Nouveau-Brunswick Gestionnaire de la tenure et de la conformité

" I did not receive any comments to share on the below.

However, please note that our review and feedback pertain solely to the zoning aspects of the proposal. We did not do a full review on intended/proposed project." / « Je n'ai reçu aucun commentaire à transmettre concernant les informations ci-dessous. Cependant, veuillez noter que notre examen et nos commentaires portent uniquement sur les aspects liés au zonage de la proposition. Nous n'avons pas effectué un examen complet du projet prévu ou proposé. »

Direction de la modification des cours d'eau et des terres humide / Watercourse and Wetlands Alteration Branch

"The Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Branch with the Department of Environmental and Local

Government (DELG) has reviewed the Proposed R2 Rezoning plan dated September 10th, 2025. During the review, the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Reference Map, aerial imagery and other available desktop tools were utilized to assess the potential for wetlands and watercourses in or near the proposed rezoning. This information serves as guidance during the planning phase for regional service commissions, property owners, development officers, land surveyors, local governments, etc., to ensure proposals are reviewed for potential environmental constraints and are designed in a sustainable manner. /

La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a examiné le plan de rezonage R2 proposé, daté du 10 septembre 2025.

Lors de l'examen, la carte de référence MCETH, l'imagerie aérienne et d'autres outils disponibles ont été utilisés afin d'évaluer la présence potentielle de terres humides et de cours d'eau dans ou près du secteur visé par le rezonage. Cette information sert de ligne directrice à l'étape de la planification pour les commissions de services régionaux, les propriétaires fonciers, les agents d'aménagement, les arpenteurs, les gouvernements locaux, etc., afin de s'assurer que les propositions tiennent compte des contraintes environnementales et sont conçues de manière durable.

1. The WAWA Reference Map does not indicate the presence of any watercourse or wetland in or within 30 metres of the proposed new lots. However, it is a reference tool only and it is the landowner's responsibility to ensure no alteration occurs in or within 30 metres of a watercourse or wetland (defined as per the definitions) without a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA)

Permit. / *La carte de référence MCETH n'indique aucun cours d'eau ni aucune terre humide dans ou à moins de 30 mètres des nouveaux lots proposés. Cependant, il s'agit d'un outil de référence seulement, et il revient au propriétaire de s'assurer qu'aucune modification n'est effectuée dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide (selon les définitions en vigueur) sans permis de modification d'un cours d'eau et des terres humides (MCETH).*

The WAWA Branch has reviewed the provided information and has no apparent concerns; however, it is the responsibility of planning authorities to determine if a property is suited for the intended development. This review and associated recommendations are based on current regulations and guidelines which are subject to change. The comments herein are valid for a period of 24 months following the date of this correspondence. If development has not commenced by this time, the proponent will be required to resubmit documentation for review. / *La Direction MCETH a examiné l'information fournie et n'a aucune préoccupation apparente. Cependant, il revient aux autorités d'aménagement de déterminer si une propriété est adéquate pour l'usage prévu. Cet examen et les recommandations associées sont fondés sur les règlements et lignes directrices actuels, lesquels peuvent être modifiés. Les commentaires présents dans cette correspondance sont valides pour une période de 24 mois suivant la date de la présente. Si l'aménagement n'a pas débuté d'ici là, le proposant devra soumettre de nouveau la documentation pour examen.*

For additional information on the above, please refer to the documentation available on the Department of Environment and Local Government's Website. / *Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la documentation disponible sur le site Web du MEGL.*

Please provide a copy of this letter to all applicable parties for their records. / *Veuillez fournir une copie de cette lettre à toutes les parties concernées pour leurs dossiers.*

Should you have any questions or require additional information, don't hesitate to contact me directly. / *Si vous avez des questions ou souhaitez obtenir des renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à me contacter directement.*

Division de la science et de la protection de l'environnement - Environnements en santé / Science and Environment Protection Section - Healthy Environments

"As for the rezoning application, I have no concerns as it is located outside of a protected wellfield area. Thank you!"

/ En ce qui concerne la demande de rezonage, je n'ai aucune préoccupation, puisqu'elle est située à l'extérieur d'une aire de protection d'un champ de captage. Merci!

Urbanisme et aménagement provincial (Unité) / Provincial Planning and Development Unit

"Thank you for sharing the rezoning information

I have reviewed the information provided for the rezoning of PID 01049295.

Please ensure that the Statements of Public Interest Regulation is taken into account during the amendment process. */ Merci d'avoir partagé les renseignements relatifs au rezonage. J'ai examiné les informations fournies pour le rezonage du NID 01049295. Veuillez vous assurer que le Règlement sur les déclarations d'intérêt public est pris en compte dans le cadre du processus de modification.*

Direction d'environnements en santé" / Healthy Environments Branch

PID located outside of any watershed protected area, no comment or concerns." "Could you please provide more information on how the 3-unit townhouses will be serviced for their water and sewer? " */ Le NID est situé à l'extérieur de toute aire de protection d'un champ de captage; aucun commentaire ni préoccupation. « Pourriez-vous fournir davantage d'information sur la façon dont les maisons en rangée de trois unités seront desservies en eau et en égouts? »*

Section des sciences de l'air / Air Sciences Section

"The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government has no questions or comments from an air quality perspective. Thank you for the opportunity to review and comment. " */ La Section des sciences de l'air du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux n'a aucune question ni commentaire du point de vue de la qualité de l'air. Merci de nous avoir donné l'occasion d'examiner la demande et de formuler un commentaire.*

Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches / Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries

Secteur du développement des cultures" / Crop Development Sector

Étant donnée l'information fournie le MAAP n'a pas de commentaire." */ Given the information provided, the DAAF has no comments.*

Commentaires de la municipalité / Comments from the municipality

La Ville de Shédiac a été consultée dans le cadre de la présente demande visant la construction d'une habitation à trois unités sur la rue Belle Isle (NID 01049295). */ The Town of Shédiac was consulted regarding this request for the construction of a three-unit dwelling on Belle Isle Street (PID 01049295).*

Après examen du dossier, le département d'ingénierie et des opérations a indiqué ne pas avoir d'objection à la proposition, sous réserve du respect de certaines exigences techniques et réglementaires. */ After reviewing the file, the Department of Engineering and Operations indicated that it has no objection to the proposal, provided that certain technical and regulatory requirements are met.*

La municipalité a confirmé que la rue Belle Isle est une rue locale et que la propriété dispose du potentiel de raccordement aux réseaux municipaux d'eau et d'égout sanitaire. Il est toutefois précisé que la conduite d'égout sanitaire de 200 mm est vraisemblablement en béton et que le service requis pour le raccordement doit être de 150 mm. */ The municipality confirmed that Belle Isle Street is a local street and that the property has the potential to be connected to the municipal water and sanitary sewer systems. It was also noted that the sanitary sewer main is a 200-mm concrete pipe and that the required service connection must be 150 mm.*

En matière de gestion des eaux pluviales, la Ville a recommandé que le requérant fournit un plan de drainage détaillé, car aucun plan de drainage existant n'est disponible pour ce secteur. Cette exigence est jugée essentielle en raison de problèmes d'inondation signalés dans les dernières années à proximité du site. */ With respect to*

stormwater management, the Town recommended that the proponent provide a detailed drainage plan, as no existing drainage plan is available for this area. This requirement is considered essential due to flooding issues reported in recent years near the site.

Concernant l'accès, la Ville rappelle que la propriété étant située à proximité d'une intersection, l'entrée doit être implantée à au moins 11 mètres de l'emprise de la rue adjacente, et que la largeur maximale autorisée pour une entrée demeure 6 mètres, conformément à ses normes et lignes directrices de lotissement (détail no 11). /

Regarding access, the Town notes that because the property is located near an intersection, the driveway must be located at least 11 metres from the right-of-way of the adjacent street, and the maximum permitted driveway width is 6 metres, in accordance with the Town's subdivision standards and guidelines (Detail No. 11).

Sous réserve du respect de ces conditions, la Ville de Shédiac ne formule aucune objection à la poursuite du projet.
/ Subject to compliance with these conditions, the Town of Shédiac has no objection to the project proceeding.

Discussion

Demande/ Request

Une demande a été reçue par Plan360 pour une habitation à 3 unités sur le lot portant le NID 01049295 situé sur la rue Belle-Isle à Shédiac. Le lot, d'une superficie d'environ 938 m², est actuellement vacant et zoné résidentiel à faible densité (R1). Le demandeur a soumis une demande pour changer le zonage en "Résidentielle à Moyenne Densité" (R2) afin de permettre une habitation à 3 unités./ *A request has been received by Plan360 for the development of a three-unit residential building on the property identified as PID 01049295, located on Belle-Isle Street in Shédiac. The lot, with an area of approximately 938 m², is currently vacant and zoned Residential Low Density (R1). The applicant is requesting to rezone the property to Residential Medium Density (R2) to permit the construction of a three-unit dwelling.*

Contexte et proposition / Context and proposal

Le requérant, M. Michel Vautour, souhaite rezoner le terrain de R1 à R2 – Résidentiel à moyenne densité afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de trois (3) unités./ *The applicant, Mr. Michel Vautour, is requesting to rezone the property from Residential Low Density (R1) to Residential Medium Density (R2) to permit the construction of a three-unit residential building.*

Le bâtiment proposé, tel qu'illustré sur les plans architecturaux, présente une architecture à deux étages. Chaque unité comprend une superficie habitable d'environ 1 290 pi² (120 m²), répartie sur deux niveaux./ *The proposed building, as illustrated on the architectural plans, features a two-storey design. Each unit will offer a living area of approximately 1,290 sq. ft. (120 m²) distributed over two levels.*

- . **Étage 01 (environ 645 pi²)** : aire ouverte regroupant foyer, salon, salle à manger et cuisine, avec espace de rangement et salle d'eau./ . **Main Floor (approx. 645 sq. ft.)** – Open-concept layout combining a foyer, living room, dining area, and kitchen, with a storage space and a half bathroom.
- . **Étage 02 (environ 645 pi²)** : trois (3) chambres à coucher ; une avec salle de bain, une salle de bain complète et une buanderie centrale./ . **Second Floor (approx. 645 sq. ft.)** – Three (3) bedrooms, including one with a private ensuite bathroom, one full bathroom, and a centrally located laundry room.
- . **Chaque unité dispose d'un porche d'entrée** d'environ 18 pi², et d'un balcon de la même surface à l'étage accessible depuis la chambre à coucher principale./ . **Each unit includes an entry porch of approximately 18 sq. ft., as well as a balcony of similar size on the second floor**, accessible from the primary bedroom.

Le stationnement des résidents sera aménagé en façade du bâtiment, directement accessible depuis la rue Belle-Isle, une voie municipale asphaltée pour les bâtiments B et C, et depuis la rue La Batture Road pour le bâtiment A. Le site bénéficiera de l'accès complet aux services municipaux d'eau et d'égout, ce qui rend le développement conforme aux exigences de desserte urbaine du plan municipal./ *Resident parking will be located at the front of the buildings, with direct access from Belle-Isle Street — a paved municipal roadway — for Buildings B and C, and from La Batture Road for Building A. The site will be fully serviced by municipal water and sewer systems, making the proposed development consistent with the municipal servicing standards established in the Town of Shédiac's Municipal Plan.*

Le secteur environnant est principalement composé d'habitations multifamiliales situées de l'autre côté de la rue Belle-Isle, dans une zone déjà zonée R2 – Résidentiel à moyenne densité, ainsi que de maisons unifamiliales sur les lots adjacents, au sud-est de la propriété visée. Cette configuration crée une transition naturelle entre les zones de faible et moyenne densité, ce qui favorise l'intégration du projet proposé au tissu résidentiel existant./ *The surrounding area is primarily composed of multifamily dwellings located across Belle-Isle Street, within an existing R2 – Medium Density Residential zone, and single-family dwellings on adjacent lots to the southeast of the subject property. This configuration provides a natural transition between low- and medium-density areas, supporting the integration of the proposed project into the existing residential fabric.*

Le terrain du projet est localisé dans une zone d'élévation du niveau de la mer (ENM), conformément aux cartes de contraintes environnementales du ministère de l'Environnement. Aucune zone inondable ou bande de protection n'affecte toutefois le périmètre du lot, et les aménagements proposés respectent les normes de construction applicables à ce type de secteur/ *The property is located within a Sea Level Rise (SLR) area, as identified on the provincial environmental constraint maps. However, no floodplain or protective buffer affects the boundaries of the lot, and the proposed development complies with the applicable construction standards for this type of area.*

L'arrêté municipal prévoit des exigences particulières pour les secteurs ENM, notamment l'obligation d'élever la partie habitable du bâtiment à 4,3 m CGVD28. ‘dans la zone ENM «hauteur» désigne la distance verticale entre le niveau de l'élévation minimal 4.3m (CGVD28) jusqu'au point le plus élevé de la surface toit’ La proposition répond à cette exigence : le bâtiment sera construit sur une dalle de béton, et cette dalle sera établie à 4,3 m CGVD28, conformément aux normes en vigueur./ *The municipal by-law includes specific requirements for properties within SLR zones, notably the obligation to elevate the habitable portion of the building to 4.3 m CGVD28. The proposal meets this requirement: the building will be constructed on a concrete slab, and this slab will be set at 4.3 m CGVD28, in full compliance with the regulation.*

Sur le plan réglementaire, le zonage visé R2 permet des usages résidentiels à moyenne densité. Le lot respecte la superficie minimale et l'ensemble des marges de retrait exigées par le règlement de zonage Z-14-44 de la Ville de Shédiac, à l'exception du recul avant du bâtiment A sur la rue La Batture. Ce dernier est prévu à 8,83 mètres, alors que l'article 10.4 du règlement stipule qu'‘ il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve à plus de 6,5 mètres de l'alignement, sauf dans le cas d'un lot en drapeau ’./ *From a regulatory perspective, the proposed R2 zoning permits medium-density residential uses. The lot meets the minimum area requirement and all setback standards prescribed under the Town of Shédiac Zoning By-law Z-14-44, except for the front setback for Building A on La Batture Road. This setback is proposed at 8.83 metres, whereas Section 10.4 of the Zoning By-law states that “no building or structure shall be erected or altered so that it is located more than 6.5 metres from the street line, except in the case of a flag lot.”*

Par conséquent, le conseil peut adresser la dérogation au moyen du processus de rezonage./ *Accordingly, this variance may be addressed through the rezoning process.*

Conformité aux orientations du Plan Rural / Compliance with the directions of the Rural Plan

Conformément au Plan municipal de la Ville de Shédiac, le projet répond aux principes suivants : / *In accordance with the Municipal Plan of the Town of Shédiac, the project meets the following principles:*

- Diversification de l'offre en logements (logements de taille intermédiaire) ; / . *Diversification of the housing supply (including mid-sized housing);*
- Densification douce dans un secteur déjà desservi par les infrastructures ; / . *Gentle densification in an area already served by infrastructure;*
- Utilisation efficace des services municipaux existants ; / . *Efficient use of existing municipal services;*
- Intégration respectueuse du tissu résidentiel existant avec préservation de la qualité urbaine./ . *Respectful integration into the existing residential fabric while preserving urban quality.*

CONCLUSION/ CONCLUSION

La demande de rezonage vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de trois unités sur un lot vacant situé au coin des rues Belle-Isle et La Batture. Le projet s'inscrit dans un secteur partiellement zoné R2 et bien desservi par les services municipaux./ *The rezoning application aims to allow the construction of a three-unit residential building on a vacant lot located at the corner of Belle-Isle and La Batture streets. The project is situated in an area partially zoned R2 and well served by municipal services.*

Le projet respecte les exigences du règlement Z-14-44, à l'exception du recul avant du bâtiment A, pour lequel une dérogation mineure sera présentée au PRAC. Aucun enjeu environnemental majeur n'a été relevé./ *The project complies with the requirements of Zoning By-law Z-14-44, except for the front setback of Building A, for which a minor variance will be submitted to the PRAC. No major environmental issues have been identified.*

La proposition est bien située et conforme aux principes et orientations du Plan municipal de Shédiac. Certaines conditions pourront être intégrées au rezonage, notamment en lien avec les approbations environnementales, l'aménagement de zones tampons et la limitation de la densité permise sur la propriété./ *The proposal is well located and consistent with the principles and directions of the Shédiac Municipal Plan. Certain conditions may be included in the rezoning, notably regarding environmental approvals, the development of buffer zones, and the limitation of the allowable density on the property.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee must have the power to make its opinion known on the subject of the bylaw through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017:*

110(1) Before making a bylaw under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *110(1) 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, / (a) *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 du Sud-Est **recommande** au conseil de Shédiac D'Adopter l'arrêté NO.Z-14-44-64Z afin de rezoner la propriété (NID 01049295) de la zone Résidentielle à faible densité (R1) à la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) pour permettre la construction d'un bâtiment de 3 unités./ *The staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review Committee recommend to the Town of Shédiac Council to adopt By-law NO. Z-14-44-64Z to rezone the property (PID 01049295) from Low-Density Residential (R1) to Medium-Density Residential (R2) to allow the construction of a 3-unit building.*

Avec les conditions suivantes :/ With the following conditions:

- a) Qu'un bâtiment multifamilial soit limité à 3 unités. / *That a multi-unit dwelling be limited to 3 units.*
- b) Qu'un plan de drainage doit être évalué et approuvé par le personnel de la ville de Shédiac (AVANT QU'UN PERMIS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT SOIS DÉLIVRÉ). / *That a drainage plan must be evaluated and approved by the staff of the Town of Shédiac (Before a building and development permit is issued)*
- c) Que nonobstant l'article Z-14-44-64Z de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shédiac, qu'une marge de retrait maximum de 9 mètres soit permis de la rue LA BATTURE / *That notwithstanding Section Z-14-44-64Z of the Town of Shédiac Zoning By-law, a maximum setback of 9 metres from LA BATTURE Street be permitted*

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

BY-LAW NO. Z-14-44-64Z**A by-law amending Zoning By-law
#Z-14-44 of the Town of Shédiac**

The Council of the Town of Shédiac under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes as follows:

The Town of Shédiac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:

1. Schedule A entitled "Town of Shédiac Zoning Map" whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A64

FIRST READING (by title)

SECOND READING (by title and in its Entirety)

THIRD READING (by title)

ARRÊTÉ NO. Z-14-44-64Z**Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage
#Z-14-44 de la Ville de Shédiac**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Shédiac, prend ce qui suit :

L'Arrêté de zonage de la Ville de Shédiac, 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 :

1. L'annexe A intitulée « Carte de zonage de la Ville de Shédiac » et mentionnée dans le corps de l'Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d'annexe A64.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre)

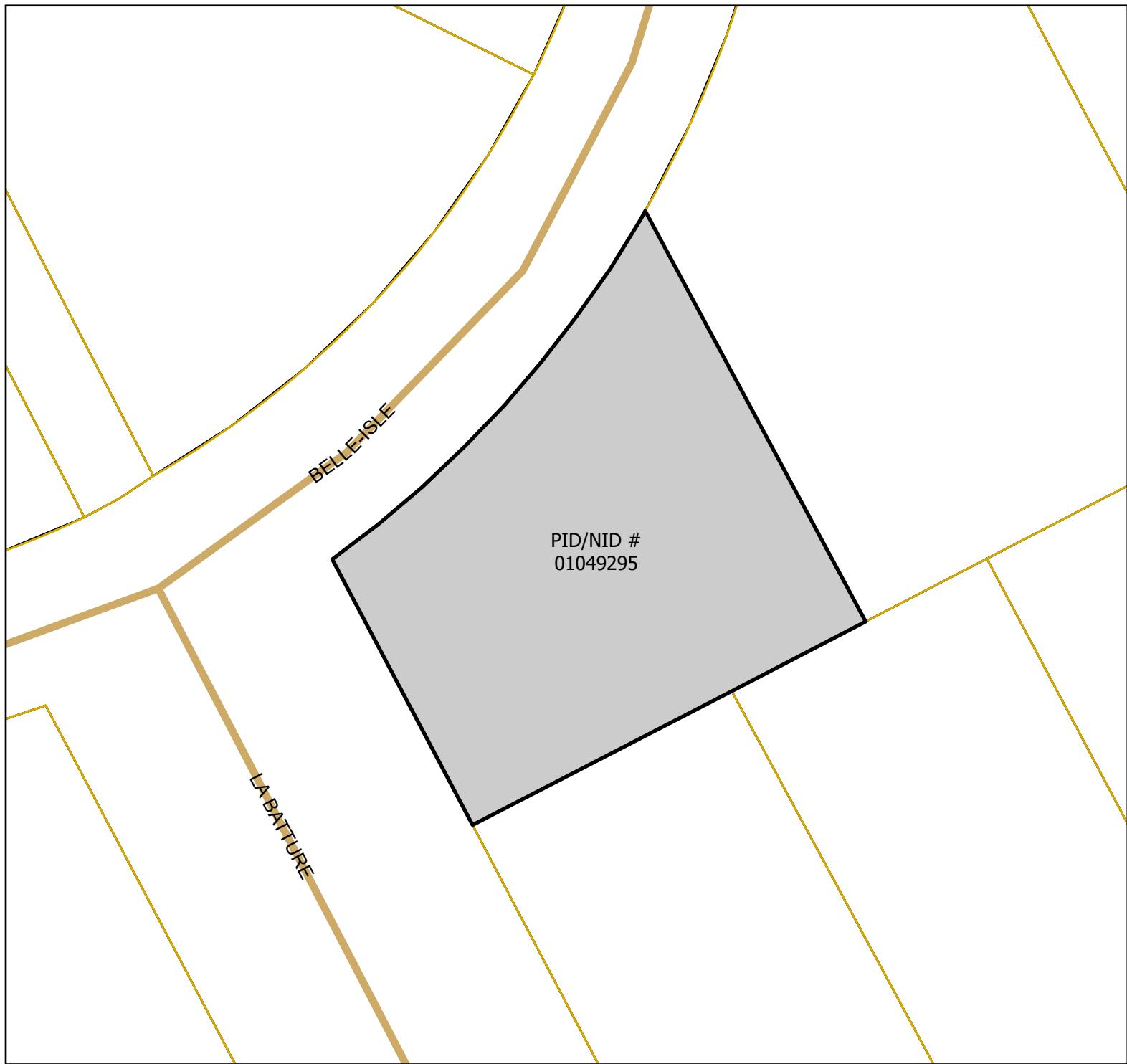
DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)

TROISIÈME LECTURE (par son titre)

Roger Caissie, Mayor / Maire

Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier

Schedule/Annexe A64
Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 10/11/2025



Legend



Rezonage de la zone R1 - Zone résidentielle à faible densité à la zone R2- Zone résidentielle à moyenne densité pour permettre la construction d'un bâtiment de 3 unités.
Rezoning from R1 - Low Density Residential Zone to R2 - Medium Density Residential Zone to allow the construction of a 3 units dwelling



0 10 20 m

<p>RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 59 OF THE <i>COMMUNITY PLANNING ACT</i></p> <p>WHEREAS Shédiac Town Council accepted the request made by Gilbert Alan Giles to rezone the property bearing property identification number 01049295 in the Town of Shédiac, from Low-Density Residential (R1) to Medium-Density Residential (R2) to allow the construction of a 3-unit building.</p> <p>BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-64Z:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions: <ul style="list-style-type: none"> a) That a multi-unit dwelling be limited to 3 units. b) That a drainage plan must be evaluated and approved by the staff of the Town of Shédiac (Before a building and development permit is issued) c) That notwithstanding Section Z-14-44-64Z of the Town of Shédiac Zoning By-law, a maximum setback of 9 metres from LA BATTURE Street be permitted 	<p>RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA <i>LOI SUR L'URBANISME</i></p> <p>ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shédiac a accepté la demande de changement de zonage de Gilbert Alan Giles pour rezoner la propriété portant le numéro d'identification 01049295 dans la Ville de Shédiac, de la zone Résidentielle à faible densité (R1) à la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) pour permettre la construction d'un bâtiment de 3 unités;</p> <p>IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-64Z :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> a) Qu'un bâtiment multifamilial soit limité à 3 unités. b) Qu'un plan de drainage doit être évalué et approuvé par le personnel de la ville de Shédiac (AVANT QU'UN PERMIS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT SOIS DÉLIVRÉ). c) Que nonobstant l'article Z-14-44-64Z de l'Arrêté de zonage de la Ville de Shédiac, qu'une marge de retrait maximum de 9 mètres soit permise de la rue LA BATTURE
---	--

Roger Caissie, Mayor / Maire

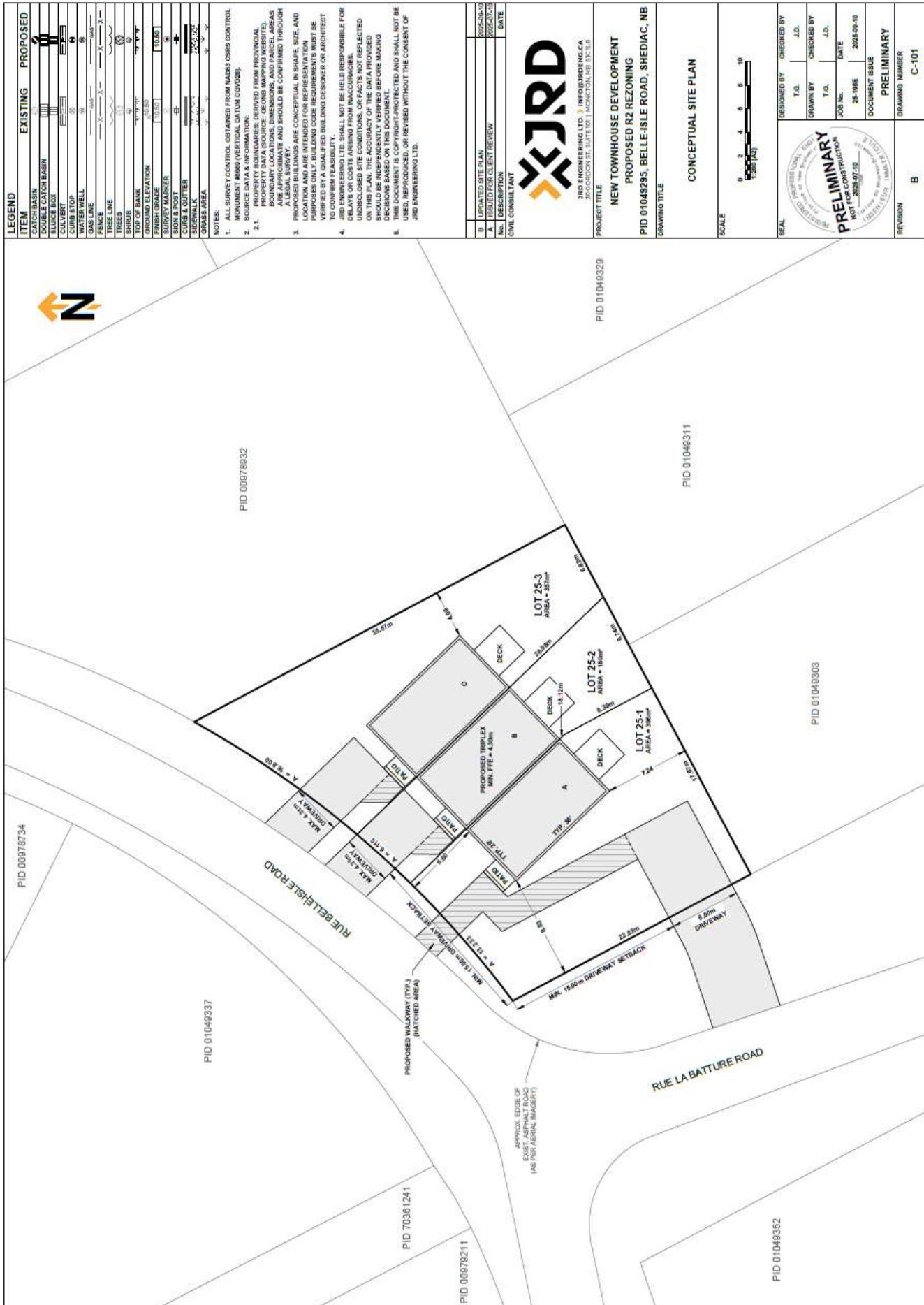
Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier

Carte de location/location map





Plan de site proposé / Proposed site plan



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shédiac
815A rue Bombardier Street
Shédiac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Plans de construction / Constructions plans



3 UNIT TOWNHOUSE

rue Belle Isle, Shédiac NB

PROJECT #446-2025-08

SCHEMATIC REV 0

2025-08-27



DRAFTING & DESIGN
84 ISAIAH ROAD, BEERRY MILLS NB, E1G2Y4
vividdraftinganddesign@gmail.com
506-874-2818

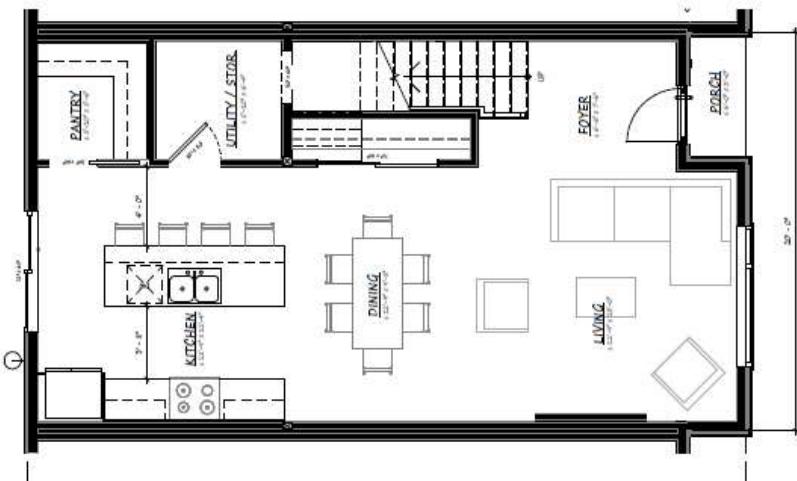
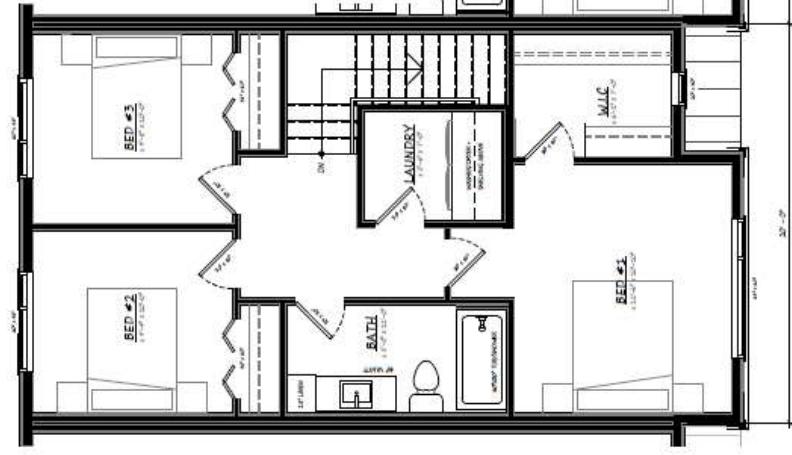
ALTERNATE LAYOUT

LEVEL 2 FLOOR PLAN (645 sq ft)

LEVEL 1 FLOOR PLAN (645 sq ft)



FRONT ELEVATION



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

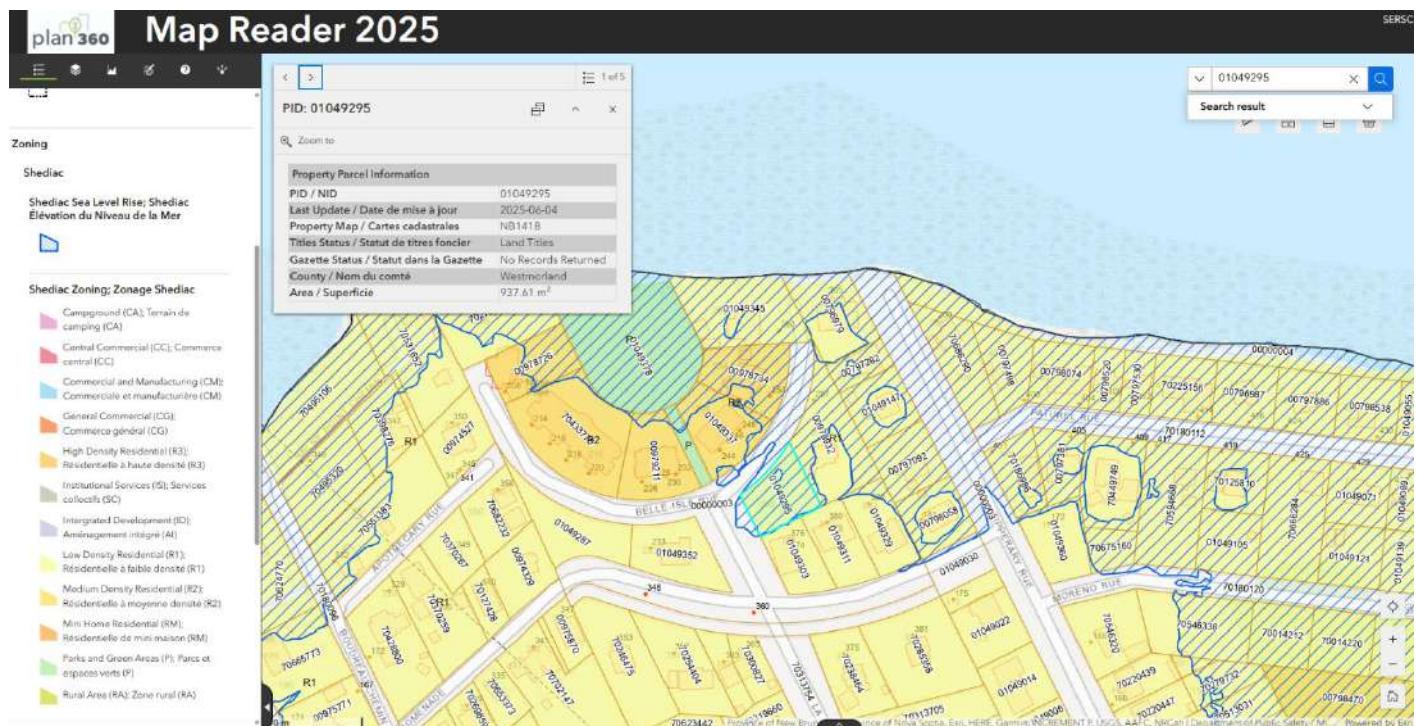
Shédiac
815A rue Bombardier Street
Shédiac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Carte de Zonage / Zoning Map

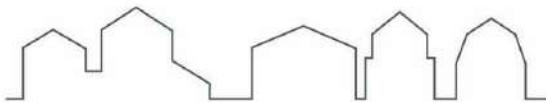


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shédiac
815A rue Bombardier Street
Shédiac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



SOUTHEAST REGIONAL SERVICE COMMISSION • COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX DU SUD-EST

Photos du site prises en novembre 2025 par Phil Robichaud /Site pictures taken on
november, 2025, by Phil Robichaud /



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

Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574