

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 22, 2025 / Le mercredi 22 octobre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usage conditionnel

File number / Numéro du fichier 25-1628

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Rahma Belkacem
Planner / Urbaniste



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

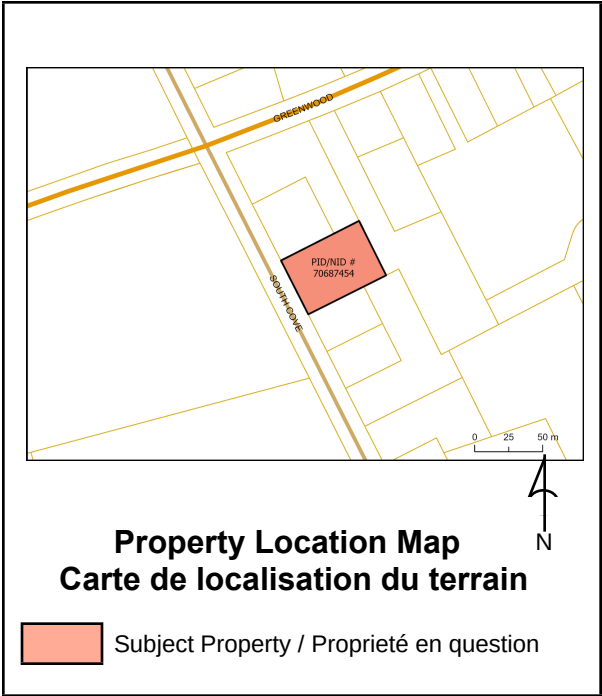
Michel Vautour 739691 NB Inc.

Landowner / Propriétaire :

CVS Properties Inc.

Proposal / Demande :

Conditional Use Application to allow two multi-unit residential building on a lot, with a variance to increase the maximum front yard setback from 6.5 m to 36.14 m, and a variance to reduce the rear Yard setback from 6 m to 3 m / *Demande d'usage conditionnel pour permettre deux immeubles multifamiliaux sur un lot, avec une dérogation pour augmenter la marge de retraite de la cour avant de 6,5 mètres à 36,14 mètres et une dérogation pour réduire la marge de retraite de la cour arrière de 6 mètres à 3 mètres.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 70687454

Lot Size / Grandeur du lot: 2857 Square metres

Location / Endroit :

South Cove Road, Town of Shediac / Ville de Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R3 (Résidentielle à haute densité / High Density Residential)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

habitations unifamiliales, commerces terrain de camping et habitations multifamiliales. / *Single-family dwellings, businesses, campgroubd and multi-family dwellings.*

R3 (Résidentielle à haute densité / High Densité Residential), CG (Commerce général / General Commercial) CA (Terrain de camping / Campground)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eaux et égouts desservis par la municipalité / *Water and sewer services are provided by the municipality*

Policies / Politiques

SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36 / *SHEDIAC MUNICIPAL PLAN P-14-36*

3.2.1 Le développement durable / *Sustainable development*

1. Le Conseil a pour principe d'incorporer des principes en matière d'aménagement du territoire des courants urbanistiques du Nouvel Urbanisme, Smart Growth et Smart Code; / *Council's policy is to combine land development policies with urban trends such as New Urbanism, Smart Growth and Smart Code;*
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;*

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels / *Housing and residential boroughs*

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements. / *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. / *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. / *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. / *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. / *Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector.*
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. / *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.*

3.2.11 Le design urbain / *Urban design*

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

3. Le Conseil a pour principe de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements et dont leur design favorise à rehausser l'image de ces arrondissements. / *Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design.*

4. Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes. / *Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives.*

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

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 / 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; / *more than 6.5 meters from the street line except for in the case of a flat lot;*

d) à moins de 6 mètres de la limite arrière du lot / *less than 6 meters from the rear lot line.*

11.5 Conditions particulières aux habitations multifamiliales / 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.*

c) un écran doit être fourni et maintenu sur un lot contenant une habitation multifamiliale, composé de la végétation ou des structures existantes si elles sont suffisantes pour protéger le lot des propriétés adjacentes, mais lorsque la végétation ou les structures existantes sont insuffisantes, l'écran doit consister : / *screening shall be provided and maintained on a lot containing a multiple unit dwelling, consisting of the existing vegetation or structures if sufficient to screen the lot from adjacent properties, but when the existing vegetation or structures are insufficient, the screening shall consist of:*

(i) si le lot avec l'habitation multifamiliale est adossé à une zone R1, une zone tampon d'aménagement paysager de six mètres de largeur composée d'un arbre tous les dix mètres sur toute la largeur de la zone d'aménagement paysager, et ; / *if the multiple unit dwelling lot abuts a R1 Zone, a six metre wide landscaping buffer consisting of one tree every ten metres across the width of the landscaping area, and;*

(ii) une clôture décorative pleine de deux mètres de haut le long de la limite mitoyenne ou sur une ligne parallèle à celle-ci; (Arrêté Z-14-44-52Z) / *a two metre high decorative solid fence along or parallel to the common property line; (By-law Z-14-44-52Z)*

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.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

La ville de Shediac a été consulté. / *The Town of Shediac was consulted.*

La CÉSB a été consulté. / *The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted.*

Le chef pompier a été consulté / *The local fire chief was consulted.*

Discussion

Demande / Request

Une demande a été soumise pour la construction de deux immeubles multifamiliaux sur la propriété identifiée par le NID 70687454, située au chemin South Cove à Shediac. Chaque bâtiment comprend 12 unités résidentielles réparties sur deux étages, pour un total de 24 unités sur le lot. / *A request was submitted for the construction of two multi-unit residential buildings on the property bearing the PID 70687454, located on South Cove Road in Shediac. Each building will contain two storeys and 12 residential units, for a total of 24 units on the lot.*

Le projet inclut un stationnement de 36 places, dont plusieurs places accessibles aux personnes à mobilité réduite, situé devant les bâtiments (côté sud du lot), comme le montre le plan fourni par le requérant en annexe. Le bâtiment A est positionné à gauche (côté ouest) et le bâtiment B à droite (côté est), séparés par une distance centrale de 6 m. Les bâtiments sont orientés parallèlement à la rue South Cove et l'accès au stationnement se fait directement depuis cette rue. / *The project includes a parking area with 36 spaces, where several of which are accessible for persons with reduced mobility, located in front of the buildings (on the south side of the lot), as shown on the plan provided by the applicant in the appendix. Building A is positioned on the left (west side) and Building B is positioned on the right (east side), separated by a distance of 6 meters. The buildings are located parallel to South Cove Road, and access to the parking lot will be directly from this road.*

La propriété est zonée résidentielle à haute densité (R3), qui est la zone résidentielle de la Ville de Shediac permettant la plus grande densité résidentielle. Cette zone autorise plus d'un bâtiment contenant huit logements résidentiels ou plus sous réserve des modalités et des conditions établies par la Commission. La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres, ce qui permet des bâtiments d'environ 4 ou 5 étages. Ce secteur de la municipalité est identifié dans le Plan municipal comme étant propice à la haute densité résidentielle, en raison de sa proximité à l'entrée de la Ville et de son accessibilité aux services commerciaux situés à proximité. / *The property is zoned High-Density Residential (R3), which is the residential zone in the Town of Shediac that permits the highest residential density. This zone authorises more than one building containing eight or more dwelling units, subject to the terms and conditions established by the Commission. The maximum permitted height is 15 metres, which allows for buildings of approximately four to five storeys. This sector of the municipality is identified in the*

Municipal Plan as suitable for high-density residential development due to its proximity to the town entrance and its accessibility to nearby commercial services.

Le projet s'insère dans un environnement diversifié comprenant un terrain de camping, des habitations unifamiliales et multifamiliales, ainsi que plusieurs commerces. Les bâtiments proposés ne comptent que deux étages, ce qui reste inférieur à la hauteur maximale permise dans la zone R3, et le projet est conforme à la vision du Plan municipal en matière de développement résidentiel de haute densité. / *The proposed project is located in a mixed environment that includes a campground, single-unit dwellings, multi-unit dwellings, and several businesses. The proposed buildings are only two storeys in height, which is below the maximum permitted in the R3 Zone, and the project aligns with the vision of the Municipal Plan regarding high-density residential development.*

L'applicant a soumis une demande d'usage conditionnel afin de permettre la présence de deux immeubles résidentiels multifamiliaux sur un même lot dans la zone R3 (résidentielle à haute densité). / *The applicant has submitted a conditional use application in order to permit two multi-unit residential buildings on the same lot within the R3 Zone (High-Density Residential).*

La demande comprend également deux dérogations : / *The request also includes two variances:*
Augmenter le retrait avant maximal de 6,5 mètres à 36,14 mètres; / *To increase the maximum front yard setback from 6.5 metres to 36.14 metres;*
Réduire le retrait arrière minimal de 6 mètres à 3 mètres / *To reduce the minimum rear yard setback from 6 metres to 3 metres.*

Contexte et historique / Context and history

En 2021, le Conseil municipal de la Ville de Shediac a adopté une modification à l'arrêté de zonage (Z-14-44) permettant, sous certaines conditions, la construction de plus d'un bâtiment multifamilial sur un même lot situé en zone R3. / *In 2021, the Municipal Council of the Town of Shediac adopted an amendment to the Zoning By-law (Z-14-44) permitting, under certain conditions, the construction of more than one multi-unit residential building on a single lot located within the R3 Zone.*

Cette disposition, énoncée à l'article 26.3 du règlement, permet à la Commission d'évaluer chaque demande au cas par cas, à condition que chaque bâtiment compte au moins huit (8) unités résidentielles et que la demande soit soumise au Comité de révision de la planification (CRP). / *This provision, set out in Section 26.3 of the by-law, allows the Commission to evaluate each request on a case-by-case basis, provided that each building contains at least eight (8) residential units and that the request is submitted to the Planning Review and Adjustment Committee (PRAC).*

L'intention de cette modification était d'ouvrir le potentiel de lots présentant des contraintes physiques (manque de largeur, absence d'accès public, configuration irrégulière) et qui ne pouvaient être développés selon les normes traditionnelles de lotissement. / *The intention of this amendment was to unlock the development potential of lots presenting physical constraints, such as insufficient of width, lack of public access, or irregular configuration, that could not otherwise be developed in accordance with traditional subdivision standards.*

Le lot visé par la présente demande s'inscrit précisément dans cet esprit : sa configuration et son accès limitent toute possibilité de subdivision ou de création d'une rue publique. / *The lot subject to the current request fits precisely within this intent: its configuration and access limit any potential for subdivision or for the creation of a public street.*

Description du projet / Project description

Le plan de site soumis par l'applicant prévoit : / *The site plan submitted by the applicant proposes the following:*

Deux bâtiments identiques (Bâtiments A et B), de deux étages chacun; / *Two identical buildings (Buildings A and B), each two storeys in height;*

12 unités d'habitation par bâtiment, pour un total de 24 unités; / *Twelve dwelling units per building, for a total of twenty-four units;*

Un total de 36 espaces de stationnement (incluant espaces accessibles); / *A total of thirty-six parking spaces (including accessible spaces);*

Accès à partir du Chemin South Cove, avec une aire de manœuvre centrale et un aménagement paysager périphérique; / *Access from South Cove Road, featuring a central manoeuvring area and peripheral*

landscaping;

Retrait avant de 5.15 pour le bâtiment A et de 36,14 m pour le bâtiment B et retrait arrière de 3 m pour le bâtiment B; / *A front yard setback of 5.15 metres for Building A and 36.14 metres for Building B, and a rear yard setback of 3 metres for Building B;*

Aménagement prévu pour la circulation et un espace vert tampon à l'avant et à l'arrière. / *Site design including internal circulation and green buffer areas at the front and rear.*

Analyse et justification / Analysis and justification

Usage conditionnel - Permettre la présence de plus d'un immeuble multifamilial sur un lot / Conditional use – To allow more than one multi-unit residential building on a lot

L'article 26.3 de l'arrêté de zonage Z-14-44 prévoit explicitement que, "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". / *Section 26.3 of Zoning By-law Z-14-44 explicitly states that: "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."*

Cette modification réglementaire (amendement entré en vigueur en 2021) a été introduite pour permettre, sous conditions et examen du comité, le développement de lots difficiles à subdiviser.

Le projet présente deux bâtiments de plus de 8 unités chacun (12 unités par bâtiment) et relève donc explicitement de la possibilité prévue à l'article 26.3. La demande est donc conforme à la forme réglementaire (autorisation possible sous réserve des "termes et conditions" que la Commission peut imposer). / *This regulatory amendment (which came into effect in 2021), was introduced to allow, under specific conditions and review by the Committee, the development of lots that are difficult to subdivide. The proposed project includes two buildings, each containing more than eight units (twelve per building), and therefore falls squarely within the intent of Section 26.3. The request complies with the regulatory framework, allowing authorisation subject to any "terms and conditions" the Commission may impose.*

Sur le plan technique, le lot ne peut être divisé de manière efficace, en raison de son espace limité et de sa configuration qui ne permet pas la création d'une rue publique ou d'accès indépendants. Cette situation correspond à l'objectif même de la modification adoptée en 2021, qui visait à favoriser le développement de lots étroits ou présentant des contraintes physiques. L'approche proposée, soit la présence de deux bâtiments sur un même lot, permet d'optimiser la capacité du terrain tout en respectant la politique municipale de diversification et d'augmentation de l'offre résidentielle dans les secteurs propices au développement. / *From a technical perspective, the lot cannot be efficiently subdivided due to its limited area and configuration, which do not permit the creation of a public street or separate accesses. This situation aligns precisely with the purpose of the 2021 amendment: to encourage the development of narrow or physically constrained lots. The proposed approach, namely the construction of two buildings on a single lot, optimizes the site's capacity while remaining consistent with the municipality's policy objective to diversify and expand the housing supply in areas suitable for residential growth.*

Dérogation pour augmenter le retrait avant maximal de 6,5 m à 36,14 m / Variance to increase the front yard setback from 6.5 metres to 36.14 metres

Conformément à l'article 10.4 du règlement de zonage Z-14-44, la disposition générale relative aux cours et marges stipule qu'un bâtiment ne peut être implanté à plus de 6,5 mètres de la ligne de rue. Cette norme vise principalement à assurer une cohérence dans l'alignement des constructions et à maintenir une continuité visuelle harmonieuse du paysage de rue. / *In accordance with Section 10.4 of Zoning By-law Z-14-44, the general provision related to yards and setbacks stipulates that a building shall not be located more than 6.5 metres from the street line. The intent of this standard is to ensure consistency in building alignment and maintain a harmonious visual continuity along the streetscape.*

Dans le cadre du présent projet, une dérogation est demandée afin de permettre un retrait avant accru, soit 36,14 mètres, au lieu du maximum autorisé. Cette demande découle d'une série de contraintes techniques et urbanistiques propres à la configuration du lot. En effet, la forme du terrain et l'impossibilité de le subdiviser imposent un aménagement du bâtiment B plus en retrait. Ce

positionnement est également dicté par la nécessité d'aménager un stationnement avant du côté sud des bâtiments de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des unités résidentielles, tout en respectant les exigences d'accessibilité et de circulation sécuritaire pour les véhicules de service et d'urgence. / *In this case, a variance is requested to allow an increased front yard setback of 36.14 metres, rather than the permitted maximum of 6.5 metres. This request arises from a combination of technical and planning constraints specific to the configuration of the lot. The shape of the property and the inability to subdivide it require that Building B be positioned further back on the site. This configuration is also necessary to accommodate a front parking area on the south side of the buildings, with sufficient capacity to serve all residential units while meeting accessibility standards and ensuring safe circulation for service and emergency vehicles.*

Par ailleurs, le respect du Code du bâtiment du Nouveau-Brunswick, notamment en matière de sécurité incendie et d'espacement entre bâtiments, empêche de rapprocher davantage le bâtiment arrière B de la rue sans compromettre ces exigences. Le choix d'un recul plus important s'avère ainsi la solution la plus appropriée pour assurer la conformité aux normes techniques, le bon fonctionnement du site et la sécurité des usagers. / *Furthermore, compliance with the New Brunswick Building Code, particularly regarding fire safety and the required spacing between buildings, prevents Building B from being moved closer to the street without compromising those safety requirements. As such, the increased setback represents the most appropriate solution to ensure conformity with technical standards, the efficient functioning of the site, and the safety of its users.*

Enfin, ce positionnement en retrait ne compromet pas l'objectif visuel et paysager du règlement. Au contraire, un aménagement paysager avant est prévu, incluant une bande verte, des arbres et un accès piétonnier, permettant d'intégrer harmonieusement le projet dans son environnement immédiat. Compte tenu du contexte bâti existant, caractérisé par un gabarit varié le long du chemin South Cove l'augmentation du retrait avant proposée demeure compatible avec l'intention du règlement et ne génère aucun impact négatif sur la cohérence urbaine du secteur. / *Finally, this increased setback does not compromise the visual or landscaping objectives of the by-law. On the contrary, a landscaped front area is proposed, including a green buffer, trees, and a pedestrian walkway, which will help the development integrate harmoniously into its surroundings. Given the existing built context along South Cove Road, characterized by varied building forms and setbacks, the proposed increase in front yard setback remains compatible with the intent of the regulation and will not negatively affect the urban coherence of the area.*

Dérogation pour réduire le retrait arrière de 6 m à 3 m / *Variance to reduce the rear yard setback from 6 meters to 3 meters*

Selon les dispositions générales de l'article 10.4 du règlement de zonage Z-14-44, la distance minimale exigée entre un bâtiment principal et la limite arrière du lot est fixée à 6 mètres. Cette norme vise à garantir une séparation adéquate entre les constructions, à préserver la vie privée et à assurer le respect des exigences de sécurité et d'entretien. Toute réduction de cette marge nécessite donc une dérogation. Dans le cadre du présent projet, une dérogation est demandée afin de réduire le retrait arrière à 3 mètres pour le bâtiment arrière (Bâtiment B). Cette demande découle directement de la configuration particulière du lot et du dispositif d'implantation des deux immeubles, disposés parallèlement à la rue avec un stationnement en façade côté sud des bâtiments. Les contraintes techniques associées au Code du bâtiment du Nouveau-Brunswick, notamment les distances minimales de sécurité incendie et les dégagements entre bâtiments, ne permettent pas de rapprocher davantage le bâtiment arrière vers l'avant sans compromettre la sécurité ou la fonctionnalité du site. / *According to the general provisions of Section 10.4 of Zoning By-law Z-14-44, the minimum distance required between a main building and the rear lot line is set at 6 metres. This standard aims to ensure adequate separation between structures, preserve privacy, and maintain conditions that meet safety and maintenance requirements. Any reduction to this setback therefore requires a variance. In this case, a variance is requested to reduce the rear yard setback to 3 metres for the rear building (Building B). This request stems directly from the particular configuration of the lot and the layout of the two proposed buildings, which are oriented parallel to the street with parking located at the front (south side) of the site. Technical constraints associated with the New Brunswick Building Code, notably minimum fire separation distances and clearances between buildings, prevent the rear building from being moved further forward without compromising site functionality or safety.*

Il convient également de souligner qu'au niveau du côté arrière du site (côté parallèle au chemin South Cove), il existe un droit de passage sur une propriété identifiée sous le NID 70647672, qui dessert un bâtiment multifamilial situé sur cette propriété ainsi qu'un autre lot identifié sous le NID 70434618. La présence de ce droit de passage crée une zone tampon fonctionnelle entre le terrain du projet et l'environnement immédiat, et implique qu'aucune construction résidentielle n'est implantée directement en vis-à-vis de l'emplacement pour lequel la dérogation est sollicitée. Cette configuration particulière du terrain réduit de manière significative tout risque d'impact visuel ou de perte d'intimité pour les propriétés adjacentes. De plus, l'absence de bâtiments voisins sur ce côté permet de maintenir des conditions optimales de luminosité, de ventilation et de perspectives ouvertes, garantissant que la réduction du retrait arrière n'affecte ni la vie privée des occupants, ni l'intégrité esthétique et la qualité du cadre bâti environnant. En ce sens, la disposition actuelle du site constitue un argument solide justifiant que la dérogation demandée représente une adaptation raisonnable et maîtrisée, conforme aux objectifs de densification réfléchie et d'intégration harmonieuse dans le voisinage. / *It is also important to note that along the rear portion of the site (the side parallel to South Cove Road), there is an existing right-of-way located on the adjacent property identified as PID 70647672. This right-of-way provides access to a multi-unit building on that property as well as to another lot identified as PID 70434618. The presence of this right-of-way effectively creates a functional buffer between the project site and its immediate surroundings, ensuring that no residential buildings are situated directly opposite the area for which the variance is requested. This particular site configuration significantly reduces any potential for visual impact or loss of privacy for neighbouring properties. Moreover, the absence of adjacent buildings on this side allows for optimal conditions of natural light, ventilation, and open views, ensuring that the reduced setback does not affect residents' privacy or compromise the aesthetic integrity and overall quality of the surrounding built environment. In this sense, the existing site layout provides a strong rationale demonstrating that the requested variance represents a reasonable and well-managed adaptation consistent with the objectives of thoughtful densification and harmonious integration within the neighbourhood.*

La réduction du retrait arrière constitue ainsi un ajustement nécessaire pour permettre la réalisation du projet dans sa forme prévue, soit deux immeubles de douze unités chacun, tout en préservant les aires de circulation et les accès pour les services d'urgence. Cette approche permet également d'optimiser l'utilisation du terrain et de maintenir des distances latérales conformes aux exigences réglementaires, notamment pour le dégagement des fenêtres et les issues de secours. / *The proposed reduction in the rear yard setback is therefore a necessary adjustment to enable the project to proceed as designed (two twelve-unit buildings), while preserving internal circulation areas and maintaining adequate access for emergency services. This approach also optimizes land use and ensures that lateral setbacks remain compliant with regulatory requirements, particularly for window clearance and emergency egress.*

De plus, les impacts potentiels sur les propriétés adjacentes sont jugés limités et atténués grâce à la mise en place d'une zone tampon végétalisée le long de la limite arrière. Cet aménagement contribue à préserver la vie privée des résidents, et à favoriser une intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Dans ce contexte, la réduction du retrait arrière à 3 mètres est considérée comme une mesure raisonnable et compatible avec les objectifs du règlement, puisqu'elle ne compromet ni la sécurité, ni la qualité du cadre bâti environnant. / *In addition, potential impacts on adjacent properties are considered limited and are further mitigated through the inclusion of a landscaped buffer along the rear property line. This vegetative buffer will help preserve residents' privacy and support the project's harmonious integration into its surroundings. In this context, the reduction of the rear yard setback to 3 metres is considered a reasonable and compatible measure that aligns with the intent of the by-law, as it does not compromise safety, privacy, or the quality of the built environment.*

Conformité au Plan municipal (P-14-36) / Conformity with the Municipal Plan (P-14-36)

Le Plan municipal de Shediac encourage : / *The Town of Shediac Municipal Plan encourages the following:*

La densification résidentielle dans les secteurs desservis; / *Residential densification within serviced sectors;*

La diversité des types de logements; / *Diversity in housing types;*

L'utilisation optimale des terrains déjà pourvus de services; / *Optimal use of lands already serviced;*

Une intégration harmonieuse des nouveaux projets avec l'environnement bâti. / *Harmonious integration of new developments within the existing built environment.*

Le projet respecte ces objectifs et contribue positivement à l'offre de logements multifamiliaux dans la municipalité, sans créer de pression additionnelle sur les infrastructures publiques. / *The proposed*

project aligns with these objectives and contributes positively to the municipality's supply of multi-unit housing, without placing additional pressure on public infrastructure.

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 meters of the property on October 8, 2025. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 8 octobre 2025.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme 2017 / *Community Planning Act 2017*

Prise de l'arrêté de zonage / *Making of zoning by-law*

53(2) 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 : / *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*

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

(v) 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, / *(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,*

53(3) En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes : / *In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may*

c) y désigner des fins particulières : / *prescribe particular purposes*

(i) pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions, / *in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and*

(ii) que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i). / *that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected.*

53(4) Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger : / *Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect*

a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes; / *properties within the zone or in abutting zones, or*

b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public. / *the health, safety and welfare of the general*

public.

Déroptions à l'arrêté de zonage / *Variances from zoning by-law*

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

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement. / *(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.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel présentée par Michel Vautour 739691 NB Inc. visant à : / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use request submitted by Michel Vautour 739691 NB Inc. to:*

- Permettre plus de deux immeubles résidentiels multifamiliaux sur un même lot; / *Allow two multi-unit residential buildings on the same lot;*
- Autoriser une dérogation afin augmenter le retrait avant maximal de 6,5 m à 36,14 m; / *Authorise a variance to increase the maximum front yard setback from 6.5 meters to 36.14 meters;*
- Autoriser une dérogation pour réduire le retrait arrière minimal de 6 m à 3 m; / *Authorise a variance to reduce the minimum rear yard setback from 6 meters to 3 meters;*

et ce, sur la propriété située sur le chemin South Cove à Shediac, identifiée sous le NID 70687454 / *on the property located on South Cove Road in Shediac, identified as PID 70687454,*

Sous réserve des conditions suivantes : / *subject to the following conditions:*

1. Un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick devra être soumis et accepté par la Ville de Shediac avant qu'un permis de construction et/ou d'aménagement soit émis; / *That a drainage plan prepared by a certified New Brunswick engineer be submitted to, and approved by, the Town of Shediac prior to the issuance of a building permit and/or development permit.*
2. Que le développement soit en conformité général avec le plan de localisation attaché. / *That the development is in general compliance with the attached site plan.*

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.

South Cove Road (PID/NID 70687454)

Ville de Shediac/ Town of Shediac

Date: 02/10/2025



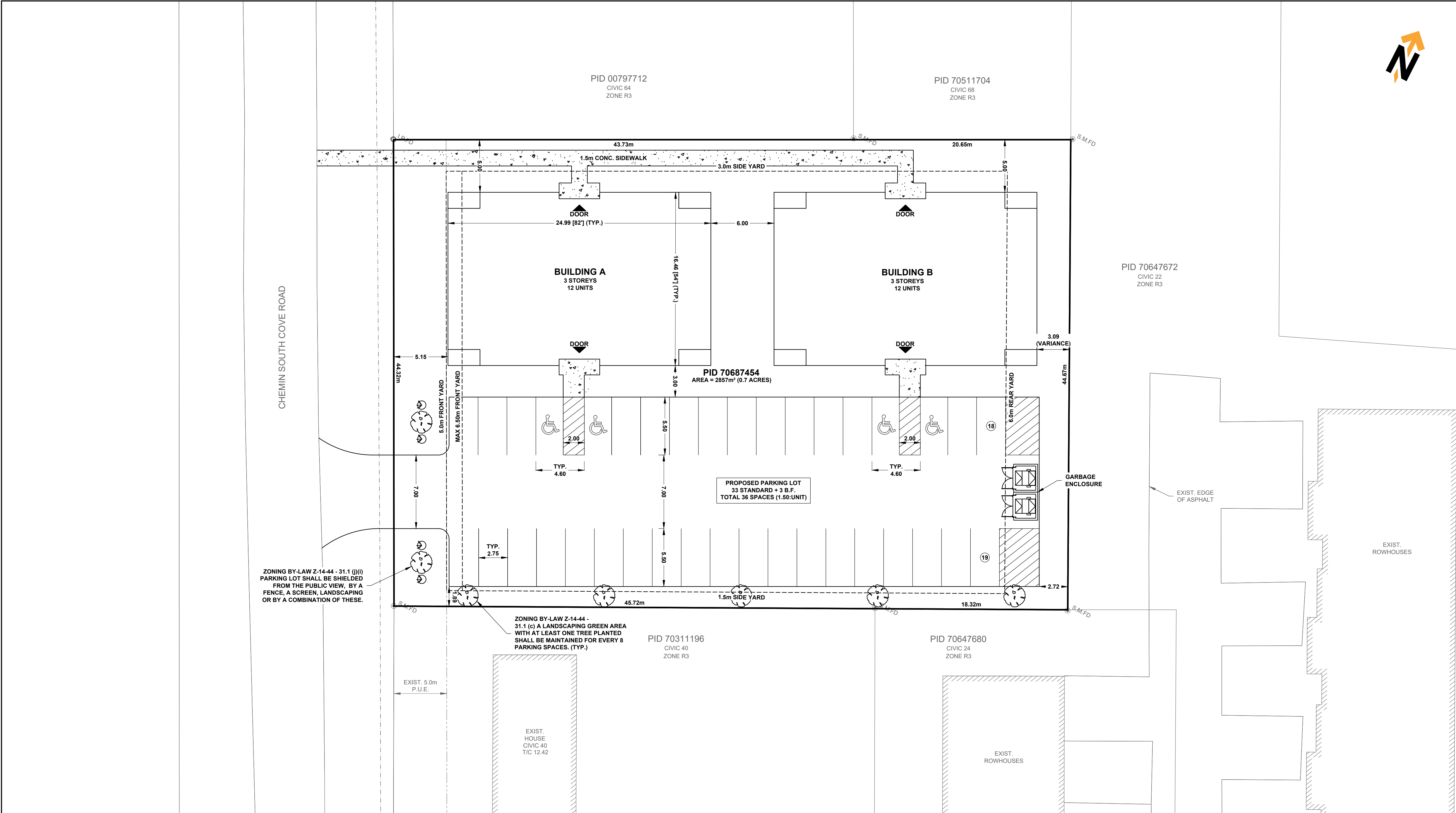
Communities Permits ▾

Entity 37

Legend; Légende

Zoning; Zonage

-  General Commercial (CG); Commerce général (CG)
-  Industrial (I); Industries (I)
-  Institutional Services (IS); Service collectifs (SC)
-  Intensive Resource Exploitation (IRE); Exploitation intensive des ressources (EIR)
-  Lagoon (L); Lagune (L)
-  Residential R1 (R1); Résidentielle R1 (R1)
-  Residential R2 (R2); Résidentielle R2 (R2)
-  Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
-  Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
-  Integrated Development Zone (ID); Aménagement intégré (AI)



KEY PLAN

LEGEND

ITEM	EXISTING	PROPOSED
SANITARY MANHOLE		
STORM MANHOLE		
SANITARY SEWER		
STORM SEWER		
PIPE INSULATION		
CATCH BASIN		
DOUBLE CATCH BASIN		
SLUICE BOX		
CULVERT		
WATER MAIN		
GATE VALVE		
FIRE HYDRANT		
BEND/TEE/WYE		
END CAP		
REDUCER		
CURB STOP		
VALVE CHAMBER		
WATER WELL		
UTILITY POLE		
GUY WIRE		
LIGHT STANDARD		
OVERHEAD UTILITY LINE		
UNDERGROUND UTILITY LINE		
TELECOM. MAN HOLE		
TRAFFIC SIGNALS		
GAS LINE		
FENCE		
TREE LINE		
TREES		
SHRUB		
TOP OF BANK		
GROUND ELEVATION		
FINISH GRADE		
SIGN & POST		
CURB & GUTTER		
SIDEWALK		
GRASS AREA		
CHECK DAM		
SILT FENCE		

NOTES:

- THE SITE CONDITIONS PRESENTED IN THIS PLAN REFLECT THE PRESENT CONDITIONS AT THE TIME OF THE SURVEY (SURVEY DATE: [2023-01-30]).
- SOURCE DATA & INFORMATION:
 - PROPERTY BOUNDARIES: DERIVED FROM PROVINCIAL PROPERTY DATA (SOURCE: GEONB MAPPING WEBSITE). BOUNDARY LOCATIONS, DIMENSIONS, AND PARCEL AREAS ARE APPROXIMATE AND SHOULD BE CONFIRMED THROUGH A LEGAL SURVEY.
 - EXISTING BUILDINGS: MAY BE DERIVED FROM PROVINCIAL MAPPING DATA (SOURCE: GEONB MAPPING WEBSITE). THESE ARE FOR CONTEXTUAL PURPOSES ONLY, AND THEIR DIMENSIONS, SIZES, AND LOCATIONS ARE APPROXIMATE.
- PROPOSED BUILDINGS ARE CONCEPTUAL IN SHAPE, SIZE, AND LOCATION AND ARE INTENDED FOR REPRESENTATION PURPOSES ONLY. BUILDING CODE REQUIREMENTS MUST BE VERIFIED BY A QUALIFIED BUILDING DESIGNER OR ARCHITECT TO CONFIRM FEASIBILITY.
- JRD ENGINEERING LTD. SHALL NOT BE HELD RESPONSIBLE FOR DELAYS OR COSTS ARISING FROM INACCURACIES, UNDISCLOSED SITE CONDITIONS, OR FACTS NOT REFLECTED ON THIS PLAN. THE ACCURACY OF THE DATA PROVIDED SHOULD BE INDEPENDENTLY VERIFIED BEFORE MAKING DECISIONS BASED ON THIS DOCUMENT.
- THIS DOCUMENT IS COPYRIGHT-PROTECTED AND SHALL NOT BE USED, REPRODUCED, OR REVISED WITHOUT THE CONSENT OF JRD ENGINEERING LTD.

No.	DESCRIPTION	DATE
-	-	YY-MM-DD

JRD ENGINEERING LTD. | INFO@JRDENG.CA
30 GORDON ST., SUITE 101 | MONCTON, NB E1C 1L8

PROJECT TITLE

NEW APARTMENT BUILDING
PID 70687454
SOUTH COVE RD, SHEDIAC, NB

DRAWING TITLE

CONCEPTUAL SITE PLAN

SCALE

0 2 4 6 8 10
1:200 (A1)

DESIGNED BY	CHECKED BY
J.D.	J.D.

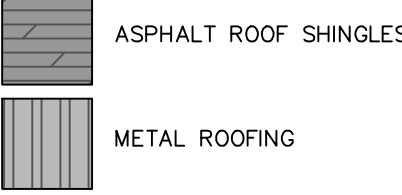
DRAWN BY	CHECKED BY
D.K.	J.D.

JOB No.	DATE
25-188E	2025-08-13

DOCUMENT ISSUE
PRELIMINARY

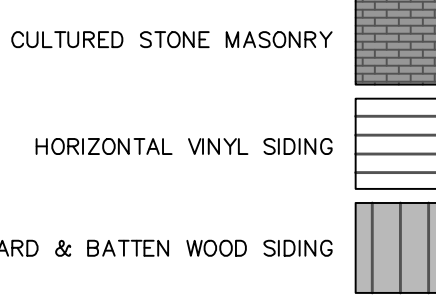
REVISION	DRAWING NUMBER
-	C-101

ROOF COVERINGS LEGEND



1
A1 SOUTH ELEVATION

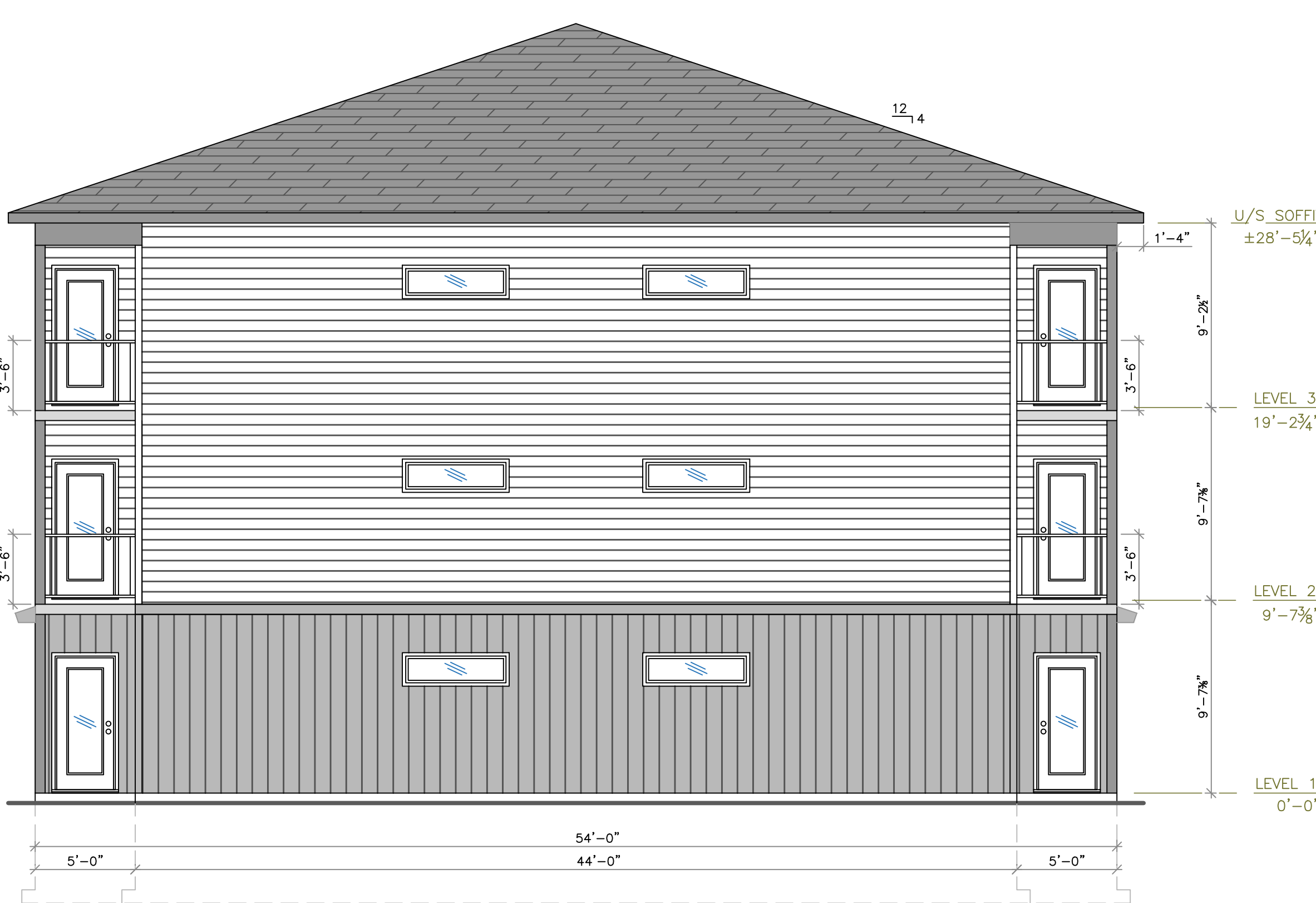
EXTERIOR WALL COVERINGS LEGEND



2
A1 EAST ELEVATION



3
A1 NORTH ELEVATION



4
A1 WEST ELEVATION

General Notes:

1. THE REQUIREMENTS OF THE 2020 NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA (NBC) SHALL APPLY TO THIS PROJECT.
2. ALL MATERIALS SHALL BE NEW AND MEET C.S.A. OF ASTM STANDARDS.
3. PLUMBING & ELECTRICAL SHALL COMPLY WITH THEIR RESPECTIVE NATIONAL CODE.
4. VERIFY ALL DIMENSIONS AND REPORT AND DISCREPANCIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.
5. SUBSTITUTION FROM SPECIFIED PRODUCTS AND MATERIALS MUST BE APPROVED BY DESIGNER OR ENGINEER.

©COPYRIGHT FOR THE DESIGN AND ALL ASSOCIATED DOCUMENTATION PREPARED BY OR ON BEHALF OF THE DESIGNER AND/OR ENGINEER BELONG TO THE DESIGNER AND/OR ENGINEER.

EXCEPT FOR REFERENCE PURPOSES, THE DRAWINGS AND SPECIFICATION SHALL NOT BE USED FOR ADDITIONS OR ALTERATIONS TO THE PROJECT OR ANY OTHER PROJECT.

No: Revisions Date:



NOT FOR
CONSTRUCTION

Project Title:

LOT 22-1
SOUTH COVE ROAD
SHEDIAC, NB
MULTI-UNIT
DEVELOPMENT

Drawing Title:

CONCEPTUAL
EXTERIOR
ELEVATIONS
(BUILDING A)

Drawn By: LG	Checked By:
Date: JULY 28, 2025	
Scale: 3/16"=1'-0"	Sheet 1 of 1
Project No.:	Rev. No: Sheet Number A1

Photos du site prises le 06 octobre 2025 par Patrick Gaudet / Site pictures taken on october 6, 2025, by Patrick Gaudet.



Photos du site prises le 06 octobre 2025 par Patrick Gaudet / Site pictures taken on october 6, 2025, by Patrick Gaudet.





Photos du site prises le 06 octobre 2025 par Patrick Gaudet / Site pictures taken on october 6, 2025, by Patrick Gaudet.

