

**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 : Conditional Use / Usage conditionnel

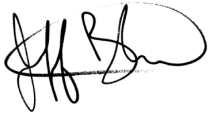
File number / Numéro du fichier 25-1648

From / De :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire
d'approbation des lotissements

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

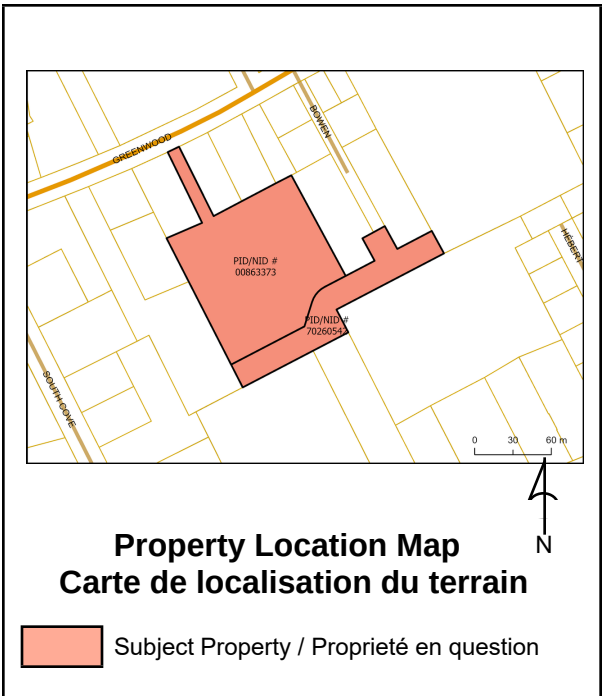
Denis Ouellette

Landowner / Propriétaire :

LRL Property Investments Inc.

Proposal / Demande :

Conditional Use Application to allow eight (8) multi-unit residential building on a lot / *Demande d'usage conditionnel pour permettre huit (8) immeubles résidentiels multifamiliaux sur un lot*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00863373, 70260542

Lot Size / Grandeur du lot: 1.09 Hectares + 0.45 Hectares

Location / Endroit :

Greenwood Drive, Town of Shediac / Ville de Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

High density residential (R3) / *Résidentielle à haute densité (R3)*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Zoning: High Density Residential (R3), General Commercial (CG), Medium Density Residential (R2) & Institutional Services (IS);/ *Zonage environnant: Résidentielle à haute densité (R3), Commerce général (CG), Résidentielle à moyenne densité (R2) et Services collectifs (SC)*

Surrounding uses: Multi-unit dwellings, commercial uses (restaurants, service shops, gas station), single-unit dwellings, trail network / *Usages avoisinants: Habitations multifamiliale, usages commerciaux (restaurants, magasins de services, stations-service), maisons unifamiliales, réseau de sentiers*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and Sewer / *Eaux et égouts*

Policies / Politiques

Plan municipal de Shediac / *Shediac Municipal Plan*

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

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

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

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

1. Council's policy is to favour opportunities for boroughs to have adequate commercial and municipal services, within or near these boroughs, so that residents won't need their vehicle to benefit from these services. / *Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités pour que les arrondissements aient des services commerciaux et municipaux adéquats à l'intérieur des arrondissements ou à proximité de ceux-ci, de manière à ce que les résidents n'aient pas à utiliser leurs automobiles pour ces services.*

7.4 Shediac-North Borough / *Arrondissement Shediac-Nord*

7.4.2 Proposals related to the Shediac-North borough: / *Propositions relatives à l'arrondissement Shediac-Nord:*

2. It is proposed to demand that all new developments that differ in use or concentration from what already exists consider the neighbourhood's needs or distinctive features. / *Il est proposé d'exiger que tout nouvel aménagement dont l'usage ou la densité diffère de ce qui est déjà présent soit lié aux besoins ou aux particularités du voisinage.*

3. It is proposed to allow new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework. / *Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine.*

4. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a concentration of people that differs from the density that currently exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que ne soit autorisé un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*

5. It is proposed to maintain a transition zone between different density sizes in residential developments. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.*

8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*

9. It is proposed that each neighbourhood unit can access commercial and institutional sectors with very little travel time. / *Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux et institutionnels par des déplacements relativement courts.*

10. It is proposed to improve pedestrian traffic within the borough with proper signalling, as well as connected pedestrian walkways and trails. / *Il est proposé d'améliorer le réseau de circulation piétonnière dans l'arrondissement par une signalisation appropriée ainsi que par la continuité des espaces réservés aux piétons.*

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

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

Definitions / Définitions

Dwelling, multiple unit means a building, other than a row-house containing three or more dwelling units but excludes hotels and motels; / *Habitation multifamiliale désigne un bâtiment, autre qu'une maison en rangée, comportant au moins trois logements à l'exclusion d'un hôtel ou d'un motel;*

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

11.1 Permitted Use / Usages permis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26.3 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. (By-law Z-14-44-43Z) / *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. (Arrêté Z-14-44-43Z)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Staff of the Town of Shediac was consulted related to this development. / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté concernant ce développement.*

The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted related to this development. / *La Commission*

des Égouts Shediac et Banlieus a été consulté concernant ce développement.

NB Power was consulted related to this development. / *Énergie NB a été consulté au sujet de ce développement.*

Correspondence with external agencies can be found in the schedules. / *La correspondance avec les agences externes se trouve dans les annexes*

Discussion

A conditional use application was submitted by Mr. Denis Ouellette on October 1, 2025, to allow eight (8) multi-unit residential building on a lot in the Town of Shediac. The property currently bears PID 00863373 and PID 70260542. The property is within the High Density Residential (R3), and access to the development is proposed from Greenwood Drive, between civic 605 and 615. The proposal consists of six (6) two-storey, eight-unit multi-residential buildings and two (2) three-storey, twenty-four-unit multi-residential buildings. This application represents Phase 1 of a projected two-phase development, with Phase 2 to occur on adjacent lot currently identified as PID 01067826 and PID 70304209, having accesses from Main Street and Hebert Street. / *Une demande d'usage conditionnel a été soumise par M. Denis Ouellette le 1er octobre 2025, afin de permettre la construction de huit (8) immeubles résidentiels multifamiliaux sur un lot dans la ville de Shediac. La propriété porte actuellement les NID 00863373 et 70260542. Le terrain est situé dans la zone résidentielle à haute densité (R3) et l'accès au projet est proposé depuis la Promenade Greenwood, entre les numéros civiques 605 et 615. La proposition comprend six (6) immeubles résidentiels multifamiliaux de deux étages comportant chacun huit (8) unités et deux (2) immeubles résidentiels multifamiliaux de trois étages comportant chacun vingt-quatre (24) unités. Cette demande représente la Phase 1 d'un projet de développement en deux phases, la Phase 2 étant prévue sur le lot adjacent actuellement identifié sous les NID 01067826 et 70304209, avec des accès depuis la rue Main et la rue Hebert.*

The Shediac Zoning By-Law permits more than one building on a lot within the High-Density Residential Zone, provided each building contains eight or more dwelling units and are at least two storeys, but cannot exceed 15 meters in height. The permitted use for multiple residential buildings on a single R3 lot is also subject to terms and conditions that the Commission may impose. / *L'arrêté de zonage de Shediac permet la construction de plus d'un bâtiment résidentiel sur un lot situé dans la zone résidentielle à haute densité, à condition que chaque bâtiment comprenne huit unités d'habitation ou plus et comporte au moins deux étages, sans toutefois dépasser une hauteur de 15 mètres. L'usage permis pour des immeubles résidentiels multiples sur un seul lot R3 est également sujet aux modalités et conditions que la Commission peut imposer.*

A subdivision plan was recently approved to create a Parcel from PID 70260542 to be added to PID 00863373. The registration of this plan is currently in process with Service New Brunswick, and the proposed development is intended to be located on a singular lot comprising of PID 00863373 and the Parcel that is in process of being registered. / *Un plan de lotissement a récemment été approuvé afin de créer une parcelle à partir du NID 70260542 pour l'ajouter au NID 00863373. L'enregistrement de ce plan est présentement en cours auprès de Service Nouveau-Brunswick, et le projet de développement proposé est prévu sur un seul lot comprenant le NID 00863373 et la parcelle en cours d'enregistrement.*

Within a one-kilometre radius of the site, various amenities are available, including a gas station, restaurants, and service-oriented businesses. In addition, a connection to the Shediac trail network is located just north of the property, providing future residents with convenient access to active transportation routes and to recreational activities. The Shediac Municipal Plan identifies this lot being located within the Shediac-North Borough. Policies for this this borough emphasize that new residential developments are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework and to maintain a transition zone between different density sizes in residential developments. / *Dans un rayon d'un kilomètre du site, plusieurs commodités sont accessibles, notamment une station-service, des restaurants et des commerces de services. De plus, une connexion au réseau de sentiers de Shediac se trouve juste au nord de la propriété, offrant aux futurs résidents un accès pratique aux voies de transport actif ainsi qu'aux activités récréatives. Le Plan municipal de Shediac indique que ce lot est situé dans le quartier Shediac-Nord. Les politiques pour ce quartier mettent l'accent sur l'importance que les nouveaux développements résidentiels s'harmonisent avec les caractéristiques distinctives du*

quartier en ce qui concerne la trame urbaine, tout en maintenant une zone de transition entre les différentes densités résidentielles.

When evaluating a conditional use application of this scale, the following factors should be examined: / *Lors de l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel de cette envergure, les facteurs suivants doivent être examinés :*

Off-street parking, access and parking design / Stationnement hors rue, accès et conception des aires de stationnement

As specified in the Shediac Zoning bylaw, multi-unit residential buildings require 1.25 parking spaces per dwelling unit. Parking must also comply with the standards described in the Barrier-Free Design Building Code Regulation regarding barrier-free design for spaces reserved for people with reduced mobility. The applicant is proposing a total of 143 parking spaces, with an additional 13 spaces reserved for reduced mobility. The parking is centrally located on the lot, while the proposed six (6) two-storey, eight-unit multi-residential buildings positioned along the periphery provides a visual screen and serves as a buffer for the parking area which helps to improve the urban landscape as seen from surrounding public roads. A 10-meter-wide access for two-way traffic is planned from Greenwood Drive. / *Tel qu'indiqué dans le règlement de zonage de Shediac, les immeubles résidentiels multifamiliaux doivent prévoir 1,25 espace de stationnement par logement. Le stationnement doit également être conforme aux normes décrites dans le règlement du Code du bâtiment sur la conception sans obstacles, en ce qui concerne les espaces réservés aux personnes à mobilité réduite. Le demandeur propose un total de 143 espaces de stationnement, auxquels s'ajoutent 13 espaces supplémentaires réservés aux personnes à mobilité réduite. Le stationnement est situé au centre du lot, tandis que les six (6) immeubles résidentiels multifamiliaux de deux étages, comportant chacun huit (8) unités et disposés en périphérie, offrent un écran visuel et servent de zone tampon pour l'aire de stationnement, contribuant ainsi à améliorer le paysage urbain visible depuis les voies publiques environnantes. Un accès de 10 mètres de largeur pour la circulation à double sens est prévu à partir du chemin Greenwood.*

It is to be noted that the existing single-unit dwelling located at 615 Greenwood Drive may meet the current required side yard setback to the western boundary. However, if the proposed access to the development is converted into a street, the dwelling may no longer meet the setback requirement from a main building to a street line. / *Il est à noter que l'habitation unifamiliale existante située au 615, chemin Greenwood, peut respecter la marge de recul latérale minimale actuellement exigée du côté ouest. Cependant, si l'accès proposé au développement est converti en rue, le bâtiment pourrait ne plus satisfaire à l'exigence de marge de recul entre un bâtiment principal et une ligne de rue.*

In consultation with the Town of Shediac Fire Chief, it was determined that a connector lane between Phase 1 and Phase 2 is required as means of egress from the parking lot in the event of an emergency. The developer has agreed to incorporate this connector lane into the overall site design. / *En consultation avec le chef des pompiers de la Ville de Shediac, il a été déterminé qu'une voie de liaison entre la Phase 1 et la Phase 2 est requise comme moyen de sortie du stationnement en cas d'urgence. Le promoteur a accepté d'intégrer cette voie de liaison à la conception globale du site.*

The site plan with details of parking and proposed access is included in the schedules. / *Le plan du site, incluant les détails du stationnement et de l'accès proposé, est joint aux annexes.*

Site drainage / Drainage du site

As per consultation with the Town of Shediac's engineering department, a drainage plan is required and must be prepared and stamped by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick. To comply with the Town of Shediac by-laws, the plan must include (but is not limited to) the: Geodetic elevation of the proposed basement floor, top of foundation walls, and finished grade at each corner of the building and property. Any existing municipal/private easements and public/private buried infrastructure (electrical, telecommunications, water, sewer, etc.). Physical features that may impede drainage, such as accessory buildings, structures, and natural vegetation (e.g., large trees, landscape gardens). Street grade and location of services to the building. Proposed finished land elevations showing swales or other drainage elements, including private catch basins. / *Selon les consultations avec le service d'ingénierie de la Ville de Shediac, un plan de drainage est requis et doit être préparé et signé par un ingénieur professionnel autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick. Afin de se conformer aux*

règlements municipaux de la Ville de Shediac, le plan doit inclure, sans toutefois s'y limiter, les éléments suivants : L'élévation géodésique du plancher de sous-sol proposé, du sommet des murs de fondation et du niveau de sol fini à chaque coin du bâtiment et du terrain ; Les servitudes municipales ou privées existantes ainsi que les infrastructures enfouies publiques ou privées (électricité, télécommunications, aqueduc, égout, etc.) ; Les éléments physiques susceptibles d'entraver le drainage, tels que les bâtiments accessoires, les structures et la végétation naturelle (p. ex. grands arbres, aménagements paysagers) ; Le profil de la rue et l'emplacement des services reliés au bâtiment ; Les élévations finales du terrain proposées indiquant les rigoles ou autres éléments de drainage, incluant les puits privés.

The development must comply with the Town of Shediac's Zero-Net Stormwater Runoff Policy. The Drainage Plan must clearly identify storage areas used to achieve zero-net runoff. Zero-Net must be respected at each phase of development. If a storage area is proposed next to Building C, it must be constructed to accommodate Phase 1. An Engineering Design Brief is also required. / *Le projet doit respecter la Politique de la Ville de Shediac sur le Zero Net des Eaux Pluviales. Le plan de drainage doit clairement identifier les zones de stockage utilisées pour atteindre l'absence de rejet zero net. L'objectif de zéro rejet net doit être respecté à chaque phase du développement. Si une zone de stockage est proposée à côté du bâtiment C, elle doit être construite pour accommoder la Phase 1. Un rapport de conception en ingénierie est également requis.*

Height of the buildings / Hauteur des bâtiments

The proposed buildings comply with the height requirements of the Shediac Zoning By-Law, being two storeys or more but less than 15 metres in height. The proposed design incorporates a progressive height transition, with six two-storey (eight-unit) buildings situated along the lot's periphery and two three-storey (twenty-four-unit) buildings located in the middle of the lot. This arrangement helps reduce the visual impact of the development from surrounding properties and ensures a smoother integration with the existing residential context. No specific conditions related to height are deemed necessary. / *Les bâtiments proposés respectent les exigences de hauteur du Règlement de zonage de Shediac, étant de deux étages ou plus mais de moins de 15 mètres de hauteur. La conception proposée intègre une transition progressive de la hauteur, avec six bâtiments de deux étages (huit unités chacun) situés le long de la périphérie du lot et deux bâtiments de trois étages (vingt-quatre unités chacun) situés au centre du lot. Cette conception permet de réduire l'impact visuel du développement sur les propriétés environnantes et assure une intégration harmonieuse dans le contexte résidentiel existant. Aucune condition spécifique liée à la hauteur n'est jugée nécessaire.*

Setbacks / Retraits

In the case of a flag lot – which applies to the subject property, given its 10-metre frontage on Greenwood Drive providing access to the larger rear portion – buildings within the R3 zone are permitted to be setback beyond the standard 6.5 metres from the street line. The proposed development complies with all setback requirements established in the Shediac Zoning By-Law. / *Dans le cas d'un lot en drapeau, ce qui s'applique à la propriété en question étant donné sa façade de 10 mètres sur Promenade Greenwood donnant accès à la portion arrière plus grande, les bâtiments situés dans la zone R3 peuvent être reculés au-delà du retrait standard de 6,5 mètres par rapport à la ligne de rue. Le développement proposé respecte toutes les exigences de retrait établies dans le Règlement de zonage de Shediac.*

Availability of municipal services / Disponibilité des services municipaux

As per consultation with the Town of Shediac's engineering department, domestic water and fire protection water services must be separated. Buildings located on different PIDs cannot share the same water service. Each lot must have its own dedicated water service lateral. Water service must be unidirectional and cannot be looped (i.e., connection between Main Street and Hebert Street). Custody Transfer Vaults containing a water meter, backflow prevention devices, and isolation valves will be required at the property line for private watermain systems. Construction and maintenance costs will be the responsibility of the developer. Developer is responsible for conducting flow tests to ensure that water volume and pressure is adequate for the development. / *Selon la consultation avec le département d'ingénierie de la Ville de Shediac, les services d'eau domestique et d'eau pour protection contre l'incendie doivent être séparés. Les bâtiments situés sur des NID différents ne peuvent pas partager le*

même service d'eau. Chaque lot doit avoir sa propre conduite d'eau dédiée. Le service d'eau doit être unidirectionnel et ne peut pas être en boucle (c.-à-d., connexion entre Main Street et Hebert Street). Des cavités de transfert de responsabilité contenant un compteur d'eau, des dispositifs anti-refoulement et des vannes d'isolement seront requises à la limite de la propriété pour les réseaux d'eau privés. Les coûts de construction et d'entretien seront à la charge du promoteur. Le promoteur est responsable de la réalisation des tests de débit pour s'assurer que le volume et la pression de l'eau sont adéquats pour le développement.

The Greater Shediac Sewerage Commission was also consulted. They specified that each PID (Phase 1 and Phase 2) shall have its own separate sanitary service. They do not presently see any issues with the sanitary servicing. A more detailed plan of the sanitary collection system/services will be required to properly evaluate. As far as sanitary capacity, there is sufficient capacity for one phase, and then a re-evaluation would be required before the 2nd phase to determine if the section of gravity main from Pointe du Chene Road/Greenwood Drive to the trunk sewer needs to be upgraded. / *La Commission des égouts Shediac et Banlieues a également été consultée. Elle a précisé que chaque NID (Phase 1 et Phase 2) doit avoir son propre service sanitaire séparé. Aucun problème n'est actuellement prévu pour le service sanitaire. Un plan plus détaillé du système de collecte et des services sanitaires sera requis pour une évaluation complète. En termes de capacité sanitaire, il y a une capacité suffisante pour une phase; une réévaluation sera nécessaire avant la Phase 2 pour déterminer si le tronçon de collecteur gravitaire allant de Pointe-du-Chêne Road/Greenwood Drive au collecteur principal doit être mis à niveau.*

Other Considerations / Autres considérations

A Traffic Impact Study will be required for each phase of the development and must be submitted to, and approved by, the Town of Shediac. / *Une étude d'impact sur la circulation sera requise pour chaque phase du développement et devra être soumise à la Ville de Shediac pour approbation.*

NB Power was consulted to provide comments on grid capacity and servicing. A project engineer from NB Power is currently reviewing the development's anticipated additional electrical load and noted that no issues are expected in this regard. The engineer raised questions concerning the method of connecting the buildings to the grid, specifically whether overhead or underground lines would be used, given the limited space available for poles. The developer has been put in contact with the NB Power project engineer to address these questions. / *Énergie NB a été consulté pour fournir des commentaires sur la capacité du réseau et le service. Un ingénieur projet de Énergie NB examine actuellement la charge électrique supplémentaire prévue pour le développement et a noté qu'aucun problème n'est attendu à cet égard. L'ingénieur a soulevé des questions concernant le mode de raccordement des bâtiments au réseau, notamment si des lignes aériennes ou souterraines seraient utilisées, compte tenu de l'espace limité disponible pour les poteaux. Le promoteur a été mis en contact avec l'ingénieur projet de Énergie NB pour répondre à ces questions.*

During a staff visit by staff, it was observed that a tree buffer remained providing a visual screening between the subject property and the adjacent property to the west, which contains single-storey row housing. Staff contacted the developer, who confirmed their intention to maintain the buffer, recognizing that it benefits both their development and the neighbouring property to the west. To improve pedestrian connectivity and support active transportation, staff recommended that the developer provide a walking trail connecting Phase 1 to Phase 2, facilitating safe and convenient access to Main Street and surrounding areas. It is within the intention of the developer to provide this connection. / *Lors d'une visite du site par le personnel, il a été observé qu'un tampon d'arbres reste en place, offrant un écran visuel entre la propriété en question et la propriété adjacente à l'ouest, qui contient des logements en rangée d'un étage. Le personnel a contacté le promoteur, qui a confirmé son intention de maintenir ce tampon, reconnaissant qu'elle bénéficie à la fois à leur développement et à la propriété voisine à l'ouest. Afin d'améliorer la connectivité piétonne et de favoriser le transport actif, le personnel a recommandé que le promoteur aménage un sentier piétonnier reliant la Phase 1 à la Phase 2, facilitant un accès sûr et pratique à Main Street et aux zones environnantes. Le promoteur a l'intention de fournir cette connexion.*

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60m 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

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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; / *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 :*

(g) designate specific uses of land, buildings or structures, otherwise permitted in a zone, as being subject to any special conditions or standards as may be stated in the by-law / *g) subordonner certains usages spécifiques de terrains, de bâtiments ou de constructions, normalement permis dans une zone, à l'observation des conditions ou des normes particulières que l'arrêté établit;*

53(4) 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) properties within the zone or in abutting zones, or (b) the health, safety and welfare of the general public. / *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 : a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes ; b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions to the development: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est impose les conditions suivantes au développement:*

1. A drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer will have to be submitted and receive endorsement from the Town of Shediac before a building permit and/or development permit is issued; / *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;*
2. That the subdivision plan shown in the schedules and creating Parcel 25-A to be added and form part of PID 00863373 to accommodate the proposed development be registered prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Que le plan de lotissement figurant aux annexes, créant la parcelle 25-A à être ajoutée et à faire partie du NID 00863373 afin d'accueillir le projet de développement proposé, soit enregistré avant la délivrance d'un permis de construction et/ou de développement;*
3. That a detailed plan of the sanitary collection system/services be provided to and approved by the Greater Shediac Sewerage Commission prior to the issuance of a building and/or development permit / *Qu'un plan détaillé du système/des services de collecte sanitaire soit fourni à la Commission des Égouts Shediac et Banlieues et approuvé par celle-ci avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement.*
4. That a traffic impact study prepared by a licensed engineer in New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, and that an approval of the study be provided to the Southeast Regional Service Commission by the Director of Municipal Operations before the issuance of a building and/or development permit. / *Qu'une étude sur l'impact sur la circulation préparé par un ingénieur*

licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des opérations municipales, et qu'une approbation de l'étude soit fournis à la Commission de services régionaux Sud-est par le Directeur des opérations municipales avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement.

5. 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 english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Schedules/Annexes FN# 25-1648

Location Map / Map de location



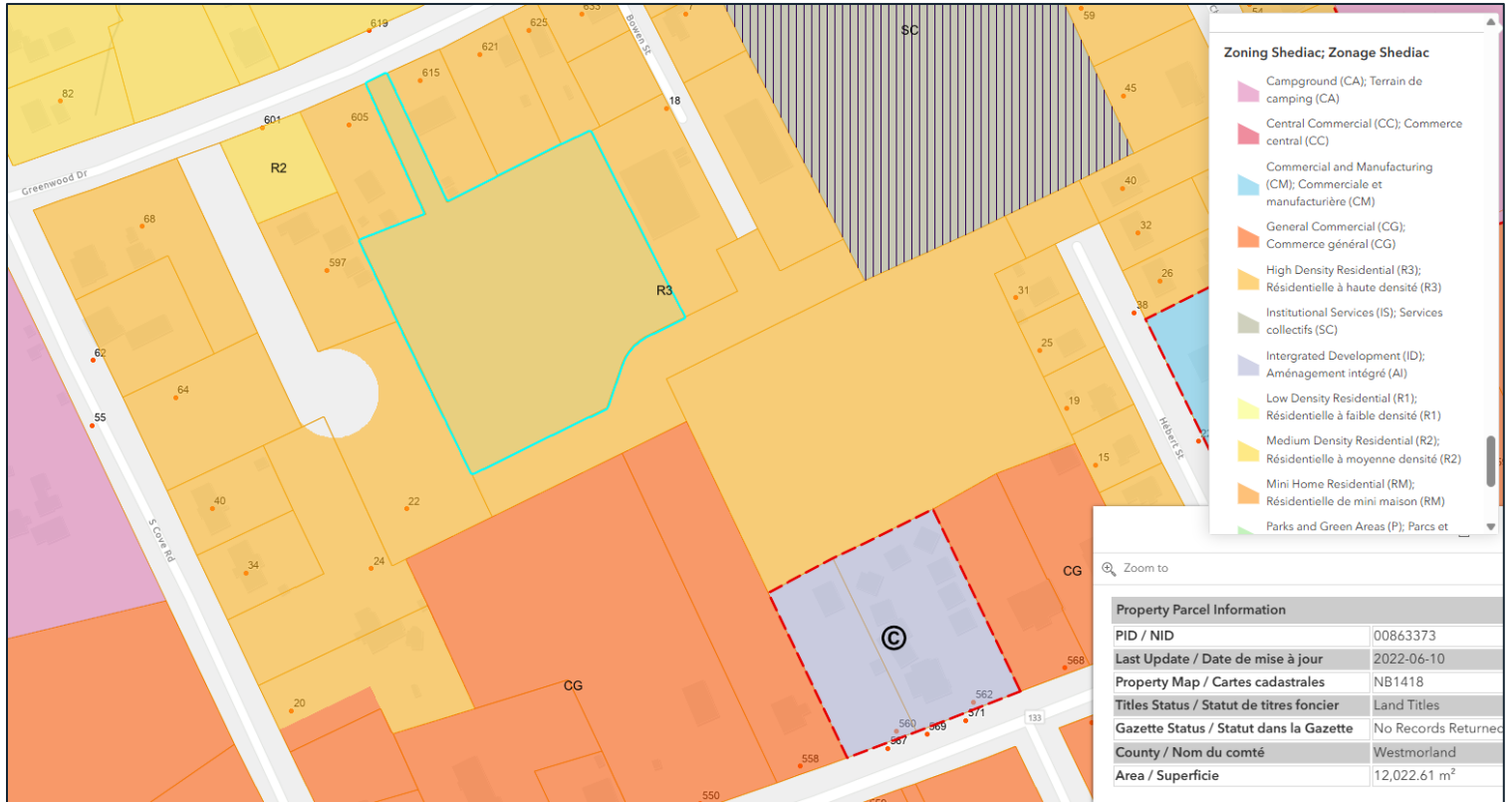
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, 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

Zoning / Zonage



High Density Residential (R3) / Résidentielle à haute densité (R3)

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

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, 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

Sites photo / Photo du site – PID/NID 00863373 & 70260542



10m wide access to the proposed development (between 605 and 615 Greenwood Drive) / Accès de 10 m de large au développement proposé (entre 605 et 615 Promenade Greenwood)

Photo taken on October 6, 2025 / Photo prise le 6 octobre 2025

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

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, 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



View of the vacant property, looking south, and existing tree buffer between property and western adjacent property / *Vue de la propriété vacante, en direction du sud, et écran d'arbres existant entre la propriété et la propriété adjacente à l'ouest*

Photo taken on October 6, 2025 / *Photo prise le 6 octobre 2025*

Main / Principal

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

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, 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



View of the vacant property, looking north / *Vue de la propriété vacante, en direction du nord*

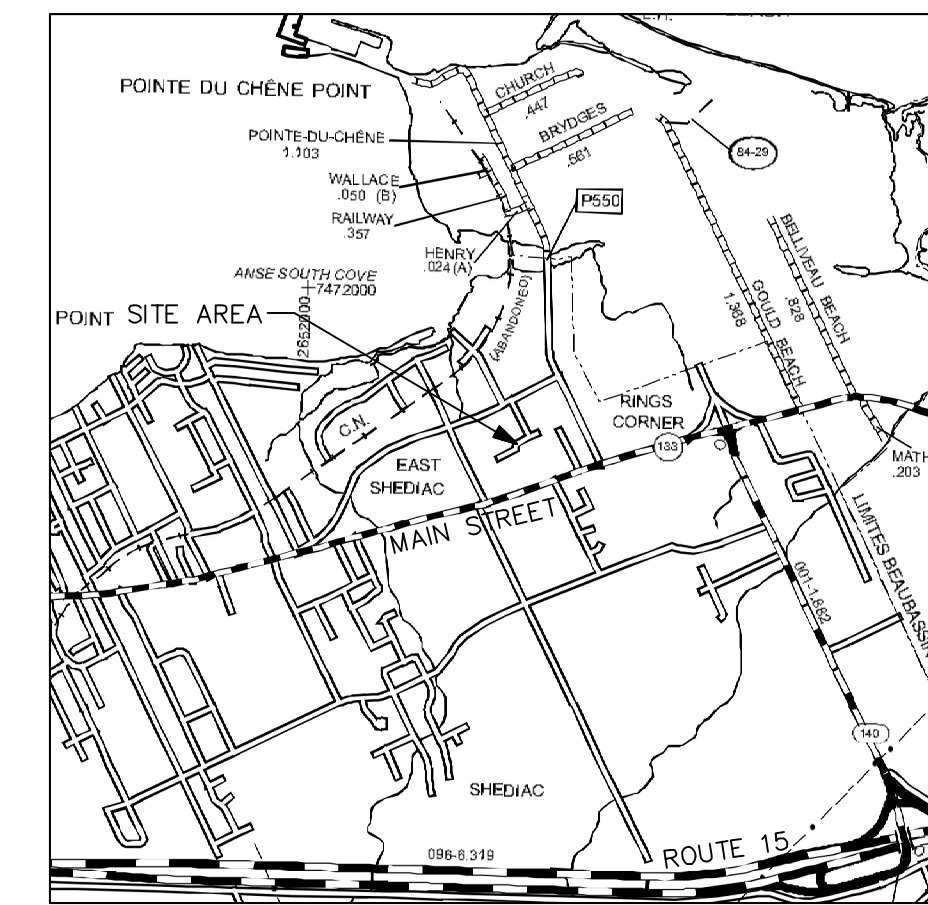
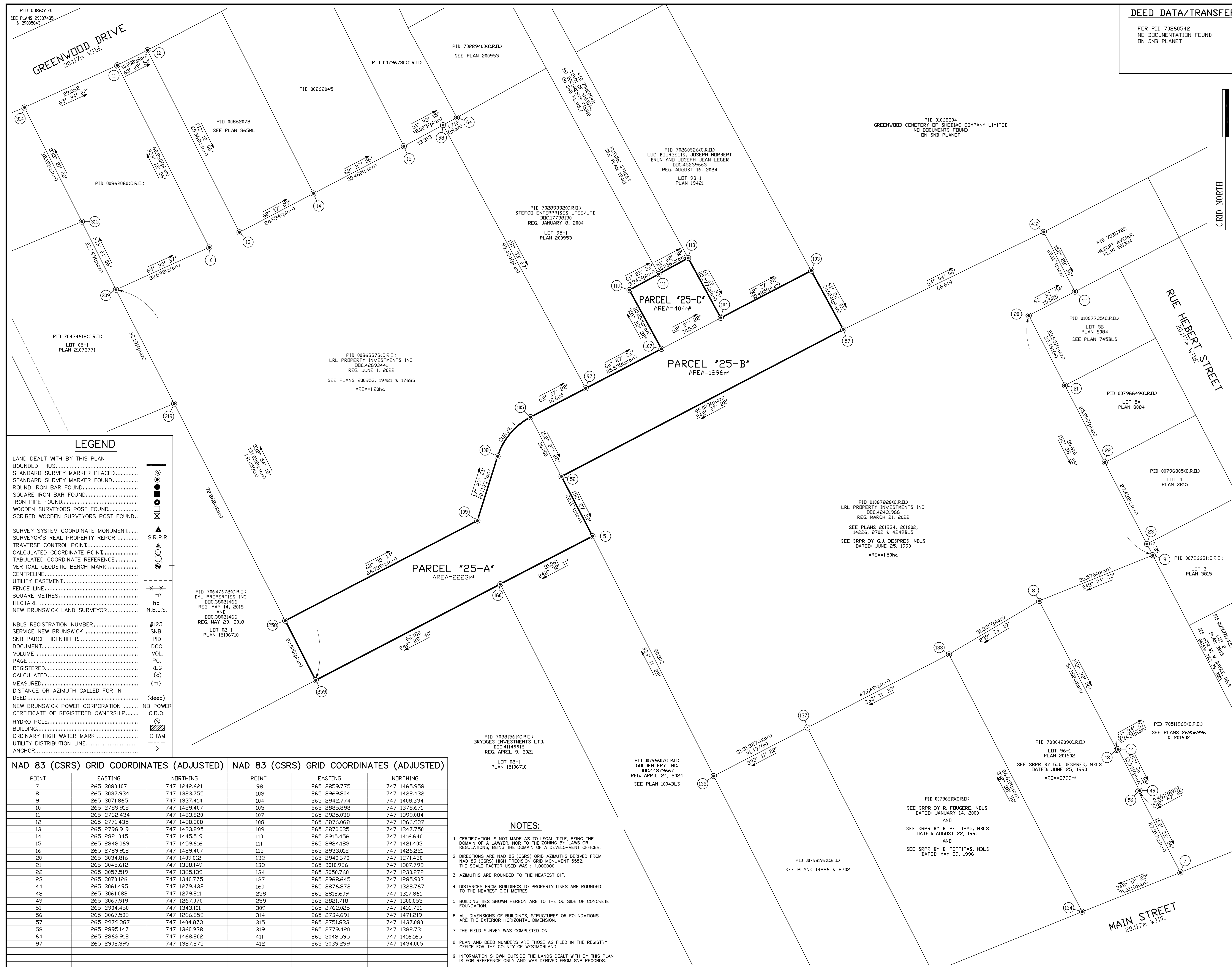
Photo taken on October 6, 2025 / *Photo prise le 6 octobre 2025*

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

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, 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



LOCALITY SKETCH NOT TO SCALE
DESIGNATED PROVINCIAL HIGHWAYS MAP - PAGE 320

PURPOSE OF PLAN

- TO AMEND THE 20M WIDE FUTURE PUBLIC STREET ON PLAN 19421
- TO CREATE PARCEL "25-A" FROM A PORTION OF LANDS BELONGING TO THE TOWN OF SHEDIAH (PID 70260542-ND DOCUMENTS) TO BE ADDED TO AND FORM PART OF THE LANDS BELONGING TO LRL PROPERTY INVESTMENTS INC. (PID 00863373(C.R.D.)-DDC.42693441).
- TO CREATE PARCEL "25-B" FROM A PORTION OF LANDS BELONGING TO THE TOWN OF SHEDIAH (PID 70260542-ND DOCUMENTS) TO BE ADDED TO AND FORM PART OF THE LANDS BELONGING TO LRL PROPERTY INVESTMENTS INC. (PID 01067866(C.R.D.)-DDC.42431966).
- TO CREATE PARCEL "25-C" FROM A PORTION OF LANDS BELONGING TO THE TOWN OF SHEDIAH (PID 70260542-ND DOCUMENTS) TO BE ADDED TO AND FORM PART OF THE LANDS BELONGING TO THE TOWN OF SHEDIAH (PID 70260534-ND DOCUMENTS).

PURCHASER'S AGREEMENT

WE, THE UNDERSIGNED, DO UNDERSTAND THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOT CREATED BY THIS PLAN, SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION AND SHALL REQUIRE ADDITIONAL DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL.

-PRESIDENT FOR LRL PROPERTY INVESTMENTS INC
(FOR PARCEL '25-A' & PARCEL '25-B')

TOWN OF SHEDIAC (FOR PARCEL '25-C')

OWNER'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM
THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED
HEREON AND DO GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

TOWN OF SHEDIAN

TOWN OF SHEDIAC

TENTATIVE AMENDING
SUBDIVISION PLAN
OF
BIG BOAT SHED INC.
SUBDIVISION
(AMENDING PLAN 19421)

NORTHWEST OF RUE MAIN STREET (PUBLIC) AND
SOUTHEAST OF GREENWOOD DRIVE (PUBLIC)
TOWN OF SHEDIAC
PARISH OF SHEDIAC
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



G.J. DESPRÉS & ASSOC. (1995) LTD.

LAND SURVEYORS / ENGINEERS
WAY, BOUCTOUCHE, N.B.
res@nb.aibn.com

PH. (506) 743-8430
PH. (506) 857-2806
FAX (506) 743-8454

LAND SURVEYOR'S STATEMENT

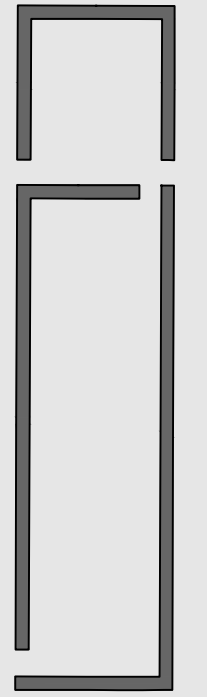
I HEREBY CERTIFY TO THE CORRECTNESS OF THIS PLAN AND
THAT I HAVE SATISFIED THE REQUIREMENTS OF THE SURVEYS ACT.

SURVEYED BY

DATE: AUGUST 3, 2025	DRAWING No. 1 of 1
----------------------	--------------------

DRAWN BY :	C M	CHECKED BY :	B F
------------	-----	--------------	-----

A. N. B. L. S.
NO. -
A A-G N-B



INNOVA
DESIGN
STUDIO

MONCTON
NEW BRUNSWICK

Project No. 25047
Date: 29.09.2025



Revisions

Notes

Project Address

Scale AS INDICATED

SITE PLAN

A0.1

Sheet No. © 2023

PID 70434618

PID 70289392

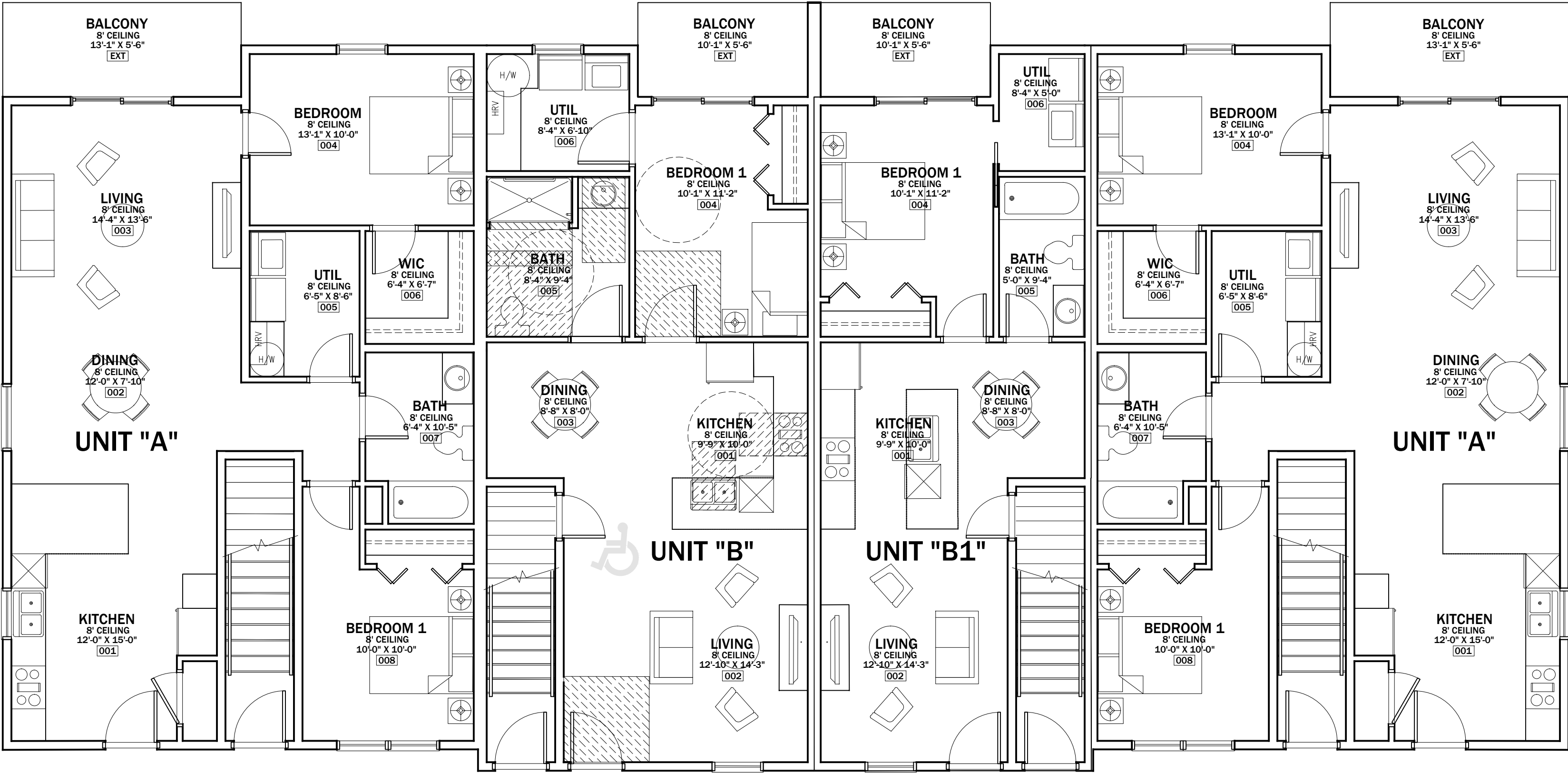
143 PARKING BAYS
+ 13 BARRIER FREE

156 PARKING
SPACES TOTAL
(1.625 PER UNIT)

0.1 SITE PLAN

SCALE: NTS

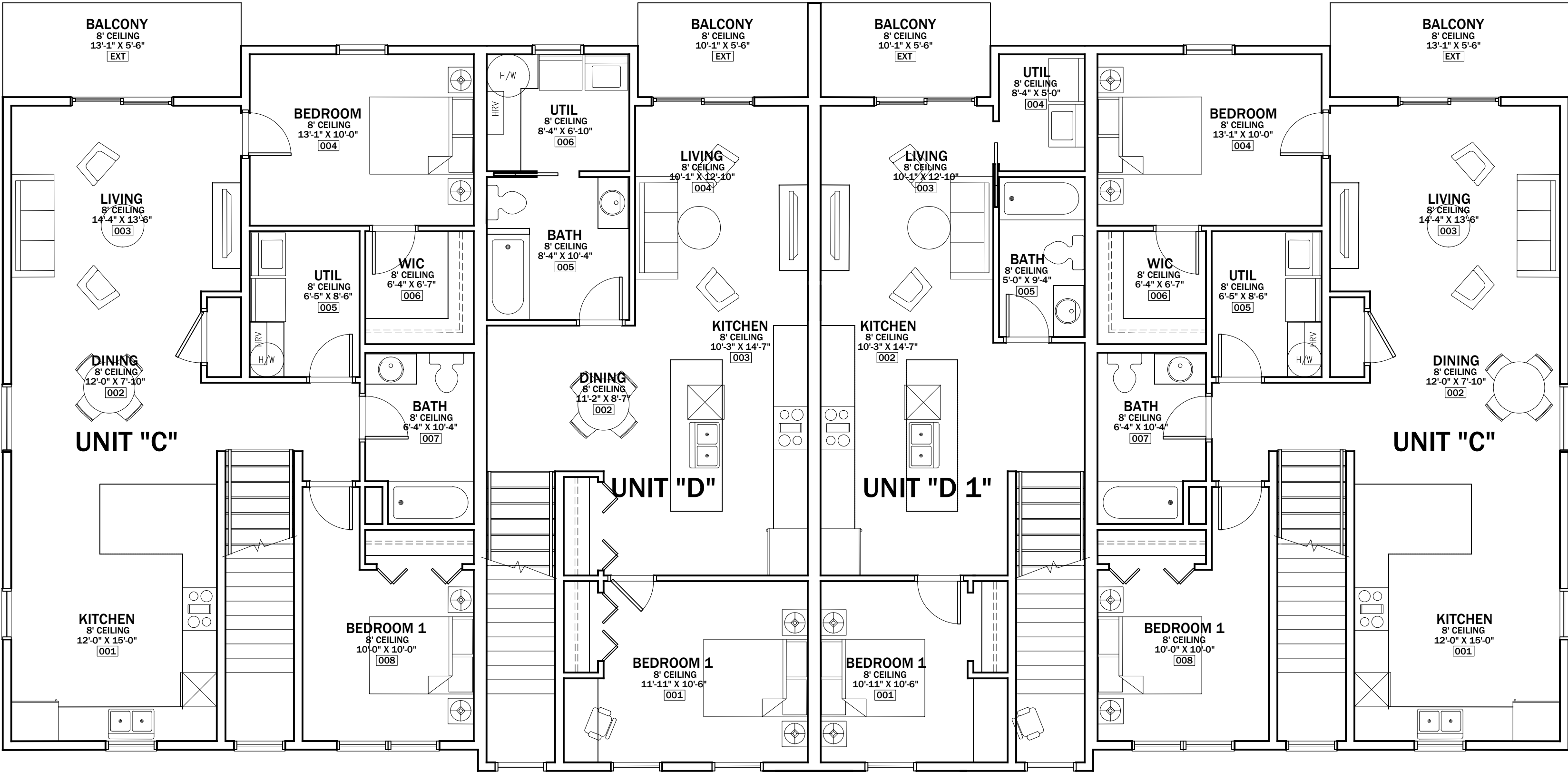
1	UNIT "TYPE A" - TWO BEDROOM UNIT	±1018.00 SQFT
2	UNIT "TYPE B" - ONE BEDROOM UNIT	±711.00 SQFT
3	UNIT "TYPE B1" - ONE BEDROOM UNIT	±570.00 SQFT
4	UNIT "TYPE C" - TWO BEDROOM UNIT	±1106.00 SQFT
5	UNIT "TYPE D" - ONE BEDROOM UNIT	±794.00 SQFT
5	UNIT "TYPE D1" - ONE BEDROOM UNIT	±653.00 SQFT
6	TOTAL BUILDING AREA	±3670.00 SQFT



1.1

FIRST FLOOR PLAN

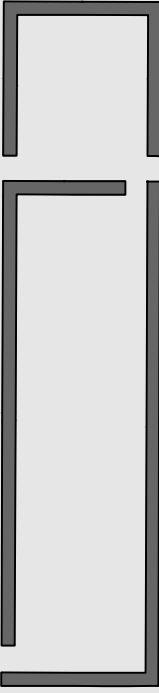
SCALE: 3/16" = 1'-0"



1.2

SECOND FLOOR PLAN

SCALE: 3/16" = 1'-0"



INNOVA
DESIGN
STUDIO

MONCTON
NEW BRUNSWICK

Project No. 25047
Date: 29.09.2025



Revisions

Notes

Project Address

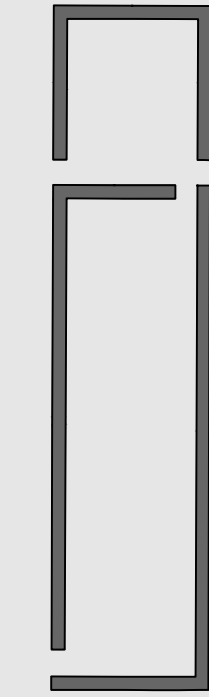
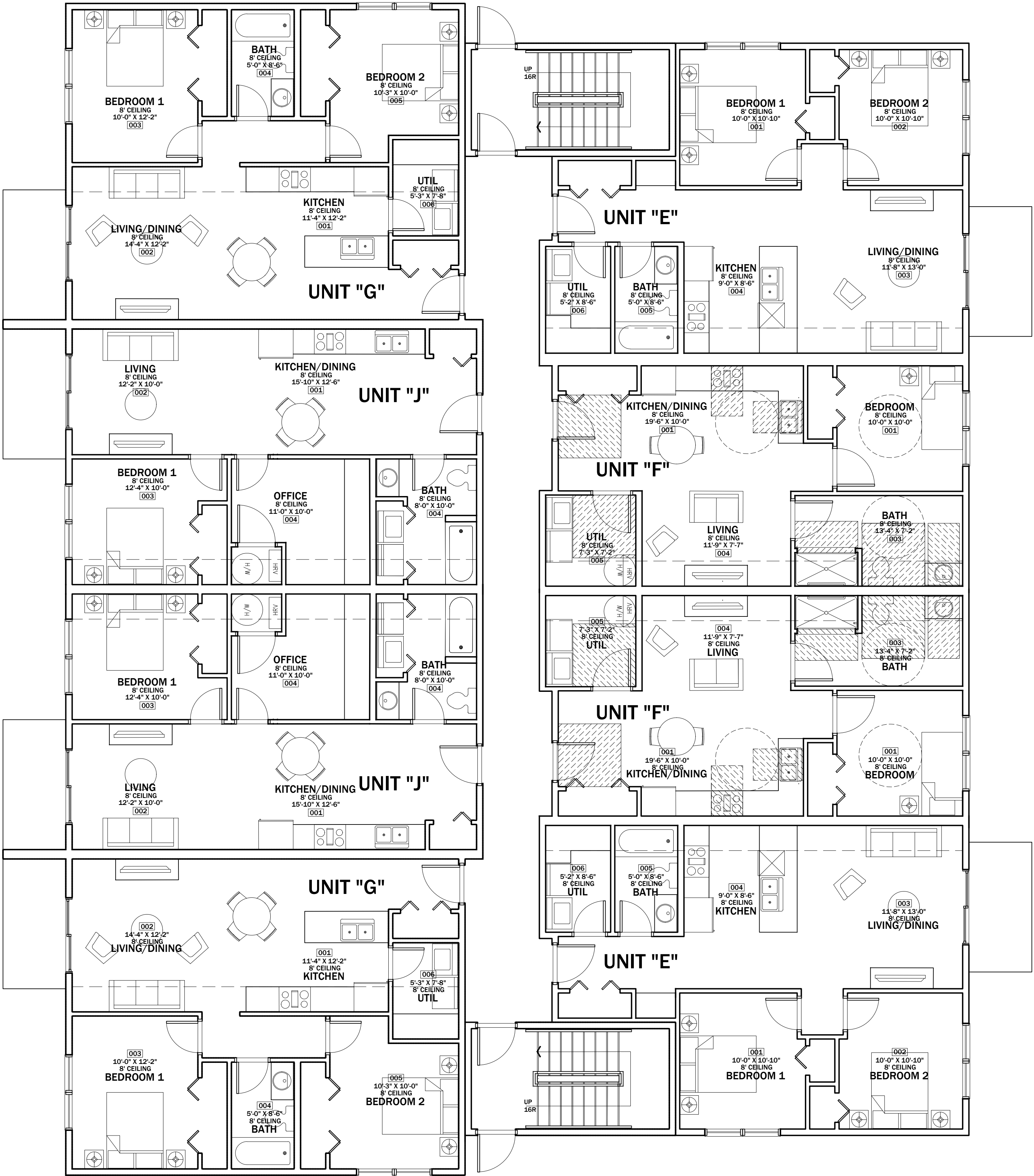
Scale AS INDICATED

FLOOR PLAN

A1.1

Sheet No. © 2023

1	UNIT "TYPE E" TWO BEDROOM UNIT	±747.00 SQFT
2	UNIT "TYPE F" BACHELOR UNIT	±618.00 SQFT
3	UNIT "TYPE G" TWO BEDROOM UNIT	±807.00 SQFT
4	UNIT "TYPE H" ONE BEDROOM UNIT (ACCESSIBLE)	±691.00 SQFT
5	UNIT "TYPE I" ONE BEDROOM UNIT	±751.00 SQFT
6	UNIT "TYPE J" ONE BEDROOM UNIT	±691.00 SQFT
7	UNIT "TYPE K" ONE BEDROOM UNIT	±525.00 SQFT
8	TOTAL BUILDING AREA	±6430.00 SQFT



INNOVA
DESIGN
STUDIO

MONCTON
NEW BRUNSWICK

Project No. 25047
Date: 29.09.2025



Revisions

Notes

Project Address

Scale AS INDICATED

FLOOR PLAN

A2.1

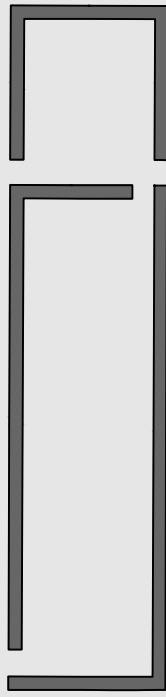
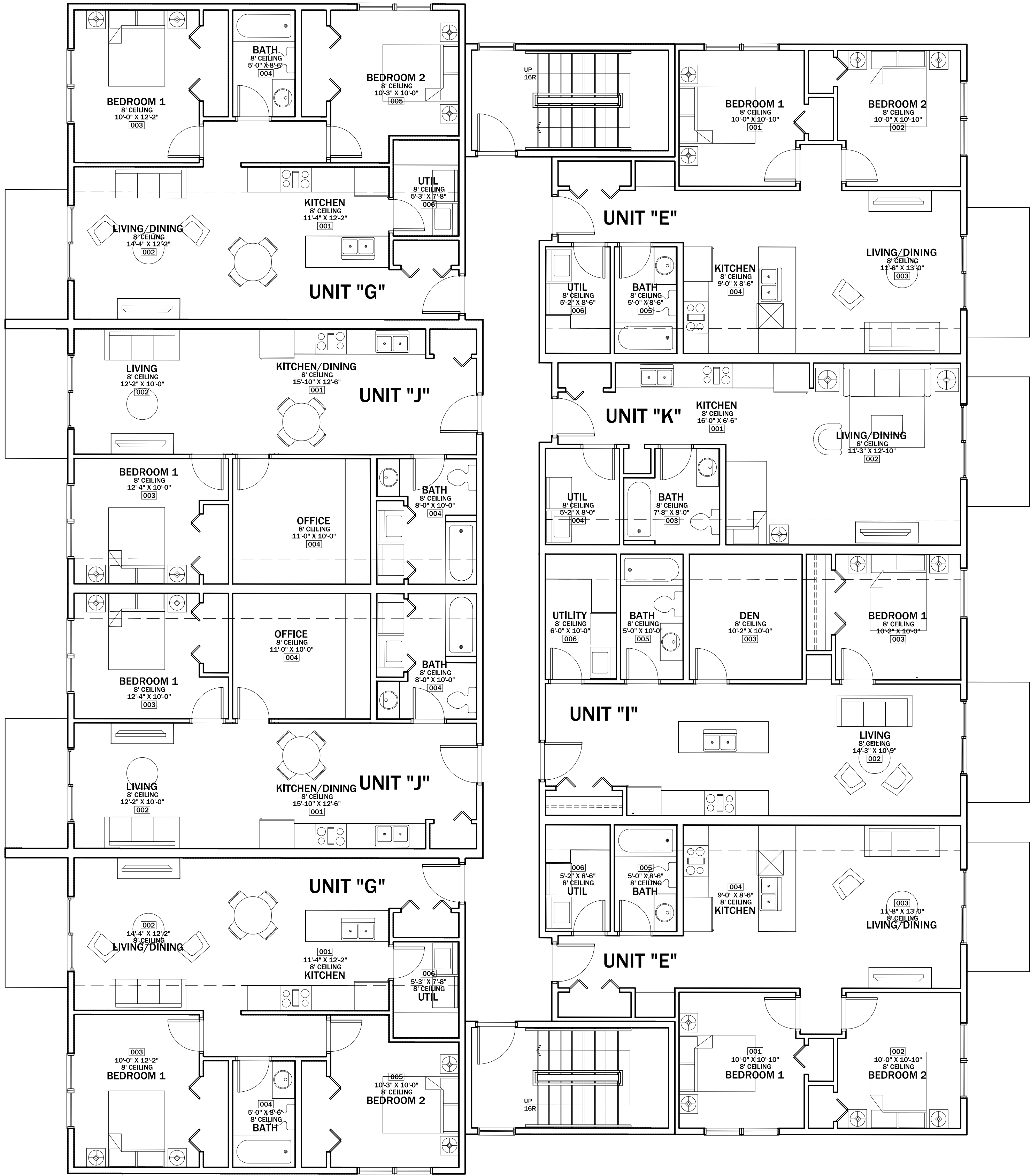
Sheet No. © 2023

2.1

FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 3/16" = 1'-0"

1	UNIT "TYPE E" TWO BEDROOM UNIT	-	±747.00 SQFT
2	UNIT "TYPE F" BACHELOR UNIT	-	±618.00 SQFT
3	UNIT "TYPE G" TWO BEDROOM UNIT	-	±807.00 SQFT
4	UNIT "TYPE H" ONE BEDROOM UNIT (ACCESSIBLE)	-	±691.00 SQFT
5	UNIT "TYPE I" ONE BEDROOM UNIT	-	±751.00 SQFT
6	UNIT "TYPE J" ONE BEDROOM UNIT	-	±691.00 SQFT
7	UNIT "TYPE K" ONE BEDROOM UNIT	-	±525.00 SQFT
8	TOTAL BUILDING AREA	-	±6430.00 SQFT



INNOVA
DESIGN
STUDIO

MONCTON
NEW BRUNSWICK

Project No. 25047
Date: 29.09.2025



Revisions

Notes

Project Address

Scale AS INDICATED

FLOOR PLAN

A3.1

Sheet No. © 2023

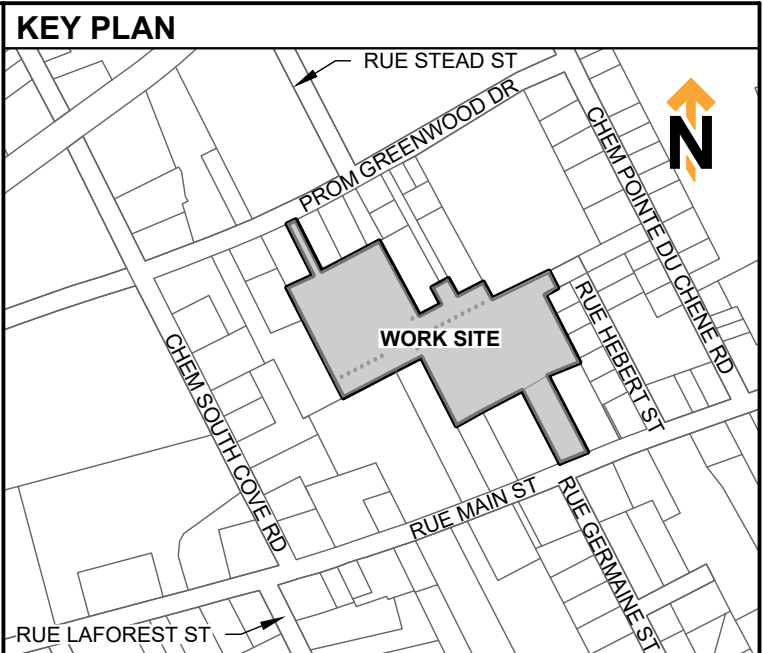
3.1

SECOND/THIRD FLOOR PLAN

SCALE: 3/16" = 1'-0"



- NOTES:
1. ALL SURVEY CONTROL OBTAINED FROM NAD83 CSRS CONTROL MONUMENT #5669 (VERTICAL DATUM CGVD28).
 2. THE SITE CONDITIONS PRESENTED IN THIS PLAN REFLECT THE PRESENT CONDITIONS AT THE TIME OF THE SURVEY (SURVEY DATE: AUGUST 2025).
 3. SOURCE DATA & INFORMATION:
 - 3.1. INFRASTRUCTURE: DERIVED FROM RECORD DRAWINGS AND GIS INFORMATION PROVIDED BY THE MUNICIPALITY. ALL INFORMATION SHOULD BE VERIFIED AND VALIDATED IN THE FIELD FOR ACCURACY.
 - 3.2. 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.
 - 3.3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. THIS DOCUMENT IS COPYRIGHT-PROTECTED AND SHALL NOT BE USED, REPRODUCED, OR REVISED WITHOUT THE CONSENT OF JRD ENGINEERING LTD.



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/WYVE		
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		
SURVEY MARKER		
SIGN & POST		
CURB & GUTTER		
SIDEWALK		
GRASS AREA		
CHECK DAM		
SILT FENCE		
TEST PIT		
BORE HOLE		

- NOTES:
1. SEE DWG C-501 FOR NOTES & DETAILS

A	ISSUED FOR PRELIMINARY DISCUSSION	YY-MM-DD
No.	DESCRIPTION	DATE

CIVIL CONSULTANT

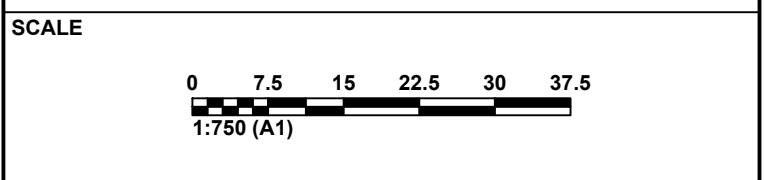
JRD ENGINEERING LTD. | INFO@JRDENG.CA
30 GORDON ST., SUITE 101 | MONCTON, NB E1C 1L8

PROJECT TITLE

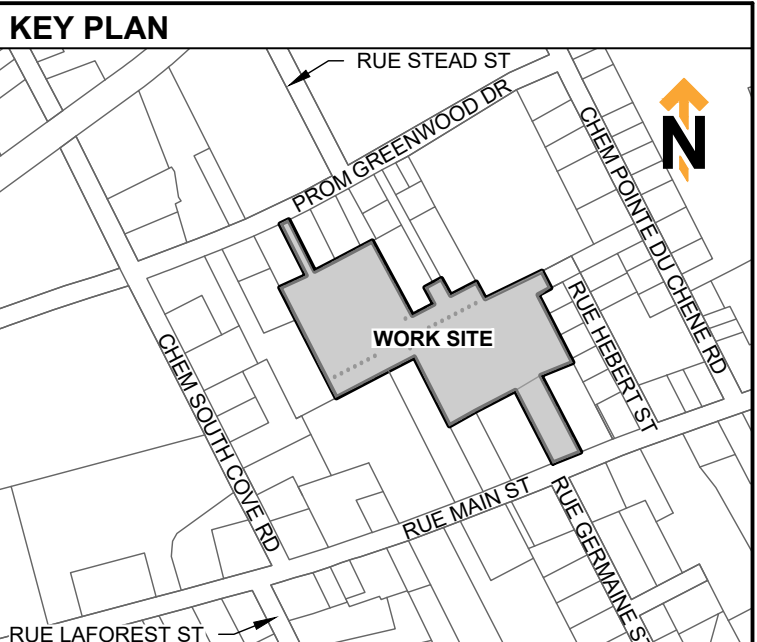
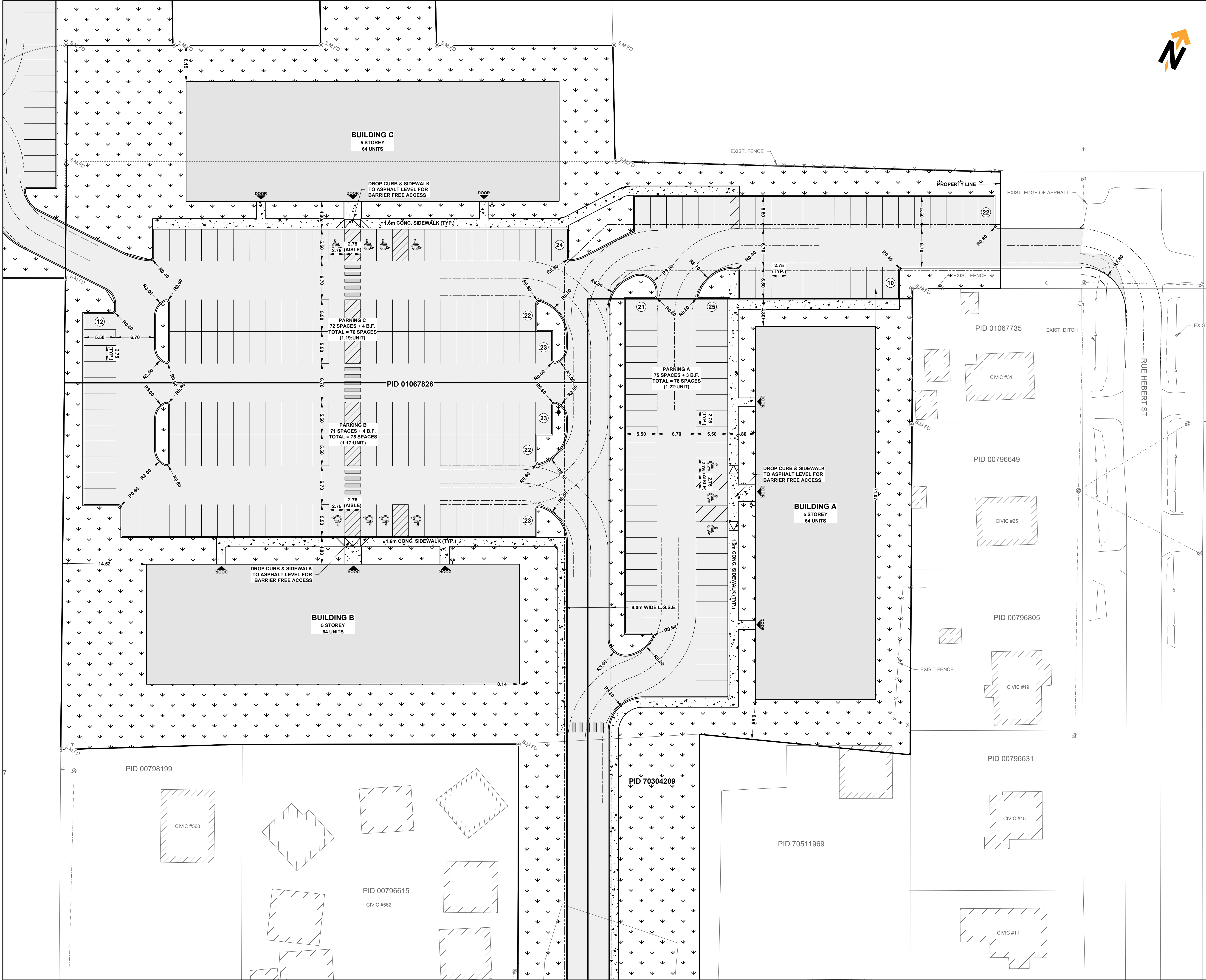
**SERVICING ANALYSIS
LRL PROPERTIES
MAIN STREET, SHEDIAC, NB**

DRAWING TITLE

OVERALL SITE PLAN



	DESIGNED BY	CHECKED BY
	AF	-
	DRAWN BY	CHECKED BY
	AF	-
JOB No.	DATE	
	25-187E	2025-09-09
DOCUMENT ISSUE		
DISCUSSION		
REVISION	DRAWING NUMBER	
A	C-001	



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/WYVE		
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		
SURVEY MARKER		
SIGN & POST		
CURB & GUTTER		
SIDEWALK		
GRASS AREA		
CHECK DAM		
SILT FENCE		
TEST PIT		
BORE HOLE		

NOTES:
1. SEE DWG C-501 FOR NOTES & DETAILS

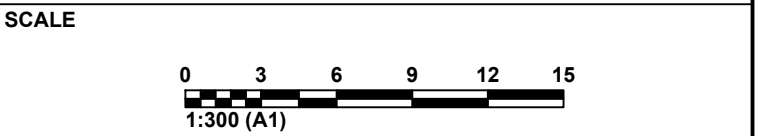
A	ISSUED FOR PRELIMINARY DISCUSSION	YY-MM-DD
No.	DESCRIPTION	DATE

CIVIL CONSULTANT

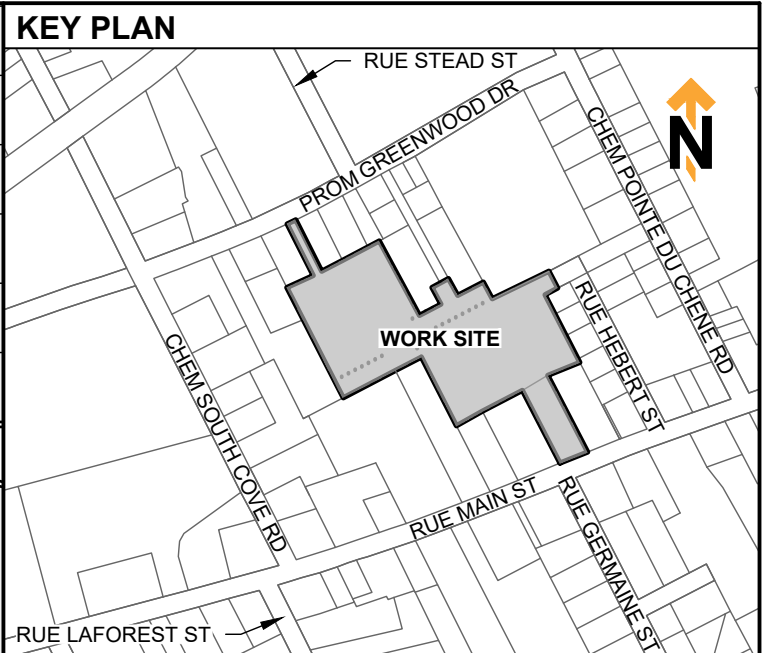
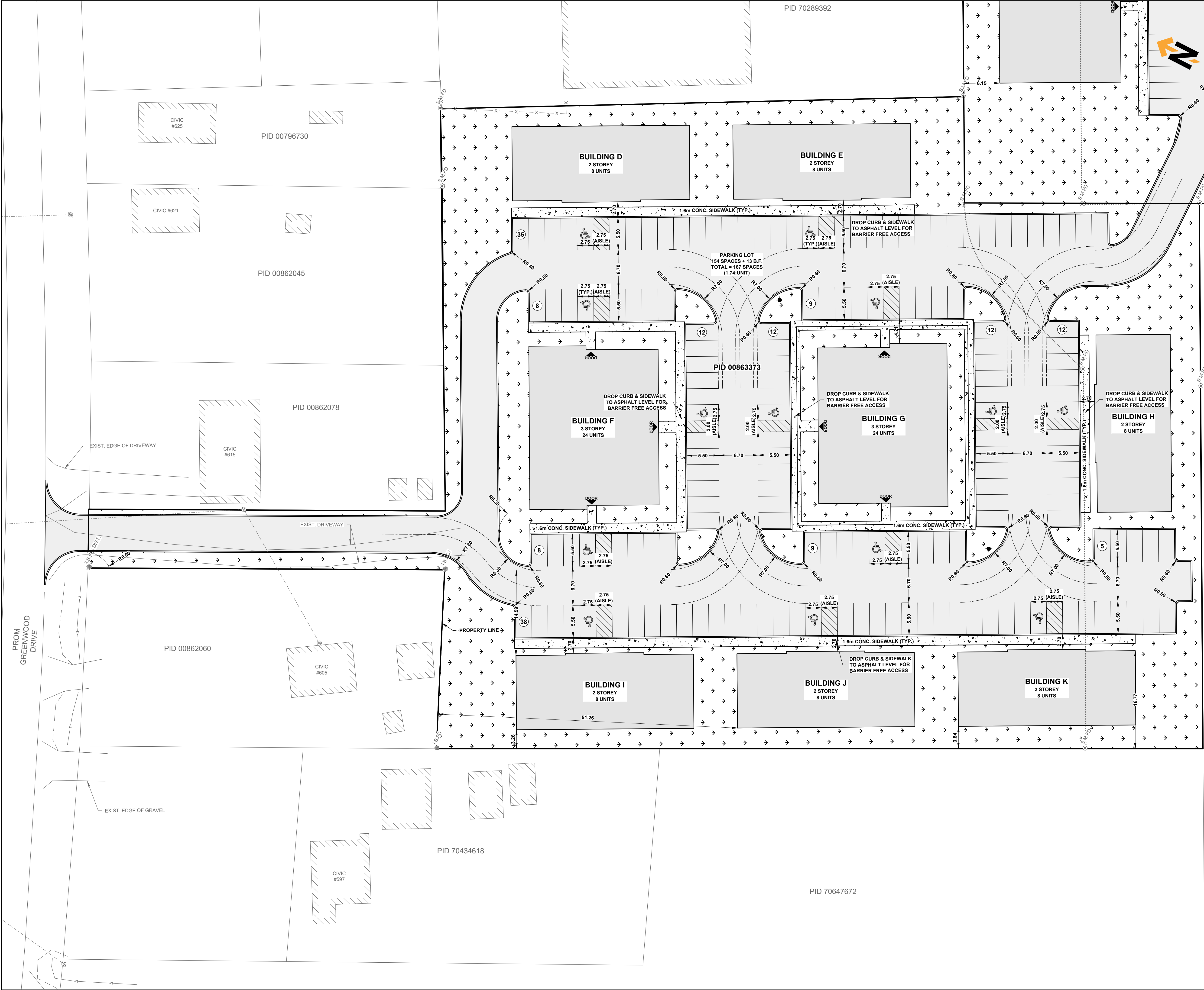
JRD ENGINEERING LTD. | INFO@JRDENG.CA
30 GORDON ST., SUITE 101 | MONCTON, NB E1C 1L8

PROJECT TITLE
**SERVICING ANALYSIS
LRL PROPERTIES
MAIN STREET, SHEDIAC, NB**

DRAWING TITLE
SCHEMATIC SITE PLAN - SHEET 1



SEAL REGISTERED PROFESSIONAL ENGINEER Province of New Brunswick PRELIMINARY NOT FOR CONSTRUCTION Date ALAIN FOURNIER IMMATRICULE	DESIGNED BY		CHECKED BY	
	AF		-	
	DRAWN BY		CHECKED BY	
	AF		-	
	JOB No.		DATE	
	25-187E		2025-09-09	
DOCUMENT ISSUE				
DISCUSSION				
REVISION	DRAWING NUMBER			
A	C-101			



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		
SURVEY MARKER		
SIGN & POST		
CURB & GUTTER		
SIDEWALK		
GRASS AREA		
CHECK DAM		
SILT FENCE		
TEST PIT		
BORE HOLE		

NOTES:
1. SEE DWG C-501 FOR NOTES & DETAILS

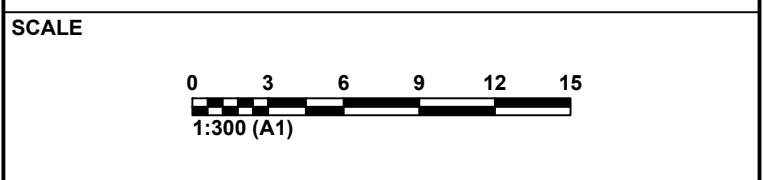
A	ISSUED FOR PRELIMINARY DISCUSSION	YY-MM-DD
No.	DESCRIPTION	DATE

CIVIL CONSULTANT

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

PROJECT TITLE
**SERVICING ANALYSIS
LRL PROPERTIES
MAIN STREET, SHEDIAC, NB**

DRAWING TITLE
SCHEMATIC SITE PLAN - SHEET 2



SEAL	DESIGNED BY AF	CHECKED BY -
	DRAWN BY AF	CHECKED BY -
	JOB No. 25-187E	DATE 2025-09-09
	DOCUMENT ISSUE DISCUSSION	DRAWING NUMBER C-102
REVISION A		

Patrick Gaudet

From: Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>
Sent: September 24, 2025 10:10 AM
To: Patrick Gaudet
Cc: Jonathan Chevarie; Sophie Daigle; Jeff Boudreau; Sylvain Montreuil; Luc McGraw; Joey Frenette
Subject: RE: Tentative Amending Subdivision Plan of Big Boat Shed Inc. Subdivision and Form

Follow Up Flag: Follow up
Flag Status: Flagged

ATTENTION! External email / courriel externe

Hi Patrick,

We are currently reviewing the drawings that were provided. Please see the following comments and requirements:

Drainage / Zero-Net Requirements

- A **Drainage Plan** is required and must be prepared and stamped by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick. To comply with the Town of Shediac by-laws, the plan must include (but is not limited to) the following:
 - Geodetic elevation of the proposed basement floor, top of foundation walls, and finished grade at each corner of the building and property.
 - Any existing municipal/private easements and public/private buried infrastructure (electrical, telecommunications, water, sewer, etc.).
 - Physical features that may impede drainage, such as accessory buildings, structures, and natural vegetation (e.g., large trees, landscape gardens).
 - Street grade and location of services to the building.
 - Proposed finished land elevations showing swales or other drainage elements, including private catch basins.
 - A **to-scale drawing** is required.
- The development must comply with the Town of Shediac’s **Zero-Net Stormwater Runoff Policy**. The Drainage Plan must clearly identify storage areas used to achieve zero-net runoff. An **Engineering Design Brief** is also required.

Traffic Impact Study

- A **Traffic Impact Study** will be required for each phase of the development.

Water Services

- Domestic water and fire protection water services must be **separated**.
- Buildings located on different PIDs **cannot share** the same water service. Each lot must have its own dedicated water service lateral.
- Water service must be **unidirectional** and cannot be looped (i.e., connection between Main Street and Hebert Street).
- **Custody Transfer Vaults** containing a water meter, backflow prevention devices, and isolation valves will be required at the property line for private watermain systems. Construction and maintenance costs will be the responsibility of the developer.
- Developer is responsible for conducting **flow tests** to ensure that water volume and pressure is adequate for the development.

Other Comments

- **Secondary access** during phasing must be discussed with the Fire Marshal/Fire Department.
- **Stormwater management (Zero-Net)** must be respected at each phase of development. If a storage area is proposed next to Building C, it must be constructed to accommodate Phase 1.
- **Garbage collection** must be managed on-site by the property owner.

Let me know if you have any questions or need clarification on any of the above.

Best regards,

Nicholas Arseneau, P.Eng
Ingénieur Civil - Développement | Civil Engineer – Development

Patrick Gaudet

From: Joey Frenette <joe@ssc-csb.ca>
Sent: September 16, 2025 10:53 AM
To: Denis Ouellette; Patrick Gaudet
Cc: Nicholas Arseneau; Luc McGraw; Donald Cormier; Julien Caissie; Sophie Daigle; Jeff Boudreau; Luc Doiron; Jonathan Chevarie
Subject: RE: Tentative Amending Subdivision Plan of Big Boat Shed Inc. Subdivision and Form
Attachments: RE: LRL Properties - Développement de 6x bâtiments de 60 unités à 5 étages - NID 01067826, 00863373, et 70260542 - Commentaires Préliminaires

ATTENTION! External email / courriel externe

Denis/Patrick,

As previously discussed, each PID shall have its own separate sanitary service. Having said, it seems like there are 2 PID's, and each has a sanitary service, one going to Hebert Street, and the other going to Greenwood Drive. I do not presently see any issues with the sanitary servicing. A more detailed plan of the sanitary collection system/services will be required to properly evaluate.

As far as sanitary capacity, this was discussed already in a previous email (please see attached). In summary, there is sufficient capacity for one phase, and then a re-evaluation would be required before the 2nd phase to determine if the section of gravity main from Pointe du Chene Road/Greenwood Drive to the trunk sewer needs to be upgraded.

Regards,

Joey Frenette, B.Sc., PTech
General Manager/Directeur général

The Greater Shediac Sewerage Commission/La Commission des Égouts Shediac et Banlieues
25, ch. Cap-Brulé Rd.
Boudreau-Ouest, NB E4P 6H8
Office: (506) 532-7025
Cell/ Portable: (506) 533-0039
Facsimile/ télécopieur: (506) 533-7041
joe@ssc-csb.ca
<http://www.ssc-csb.ca/>

Do you really have to print this message? Let's think of the environment!!
Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!!

From: Denis Ouellette <denis.islandview@gmail.com>
Sent: September 15, 2025 3:35 PM
To: Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca>
Cc: Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>; Luc McGraw <luc.mcgraw@shediac.ca>; Donald Cormier <donald.cormier@shediac.ca>; Joey Frenette <joe@ssc-csb.ca>; Julien Caissie <julien.caissie@shediac.ca>; Sophie Daigle <sophie.daigle@nbse.ca>; Jeff Boudreau <Jeff.boudreau@nbse.ca>; Luc Doiron <ld@yoloco.ca>; Jonathan Chevarie <jonathan.chevarie@shediac.ca>
Subject: Re: Tentative Amending Subdivision Plan of Big Boat Shed Inc. Subdivision and Form

Patrick,

Wondering if you've had a chance to distribute and or review our prelim servicing plan with other departments. We are available to meet, any feedback or recommendations will be greatly appreciated.

Denis Ouellette, PTech GSC
506.232.6843



Patrick Gaudet

From: Arsenault, Alexis <AArsenault@nbpower.com>
Sent: October 10, 2025 12:06 PM
To: LeBlanc, Francine; Belliveau, Gino
Cc: Saulnier, Julien; Patrick Gaudet; denis.islandview@gmail.com
Subject: RE: EXT - 25-1648 - NB Power Comments - Grid Capacity - LRL Properties Phase 1 - 6x 8 unit buildings and 2x 24 unit buildings

ATTENTION! External email / courriel externe

Hi Patrick,

I will send this to our distribution planner to review the added load but there shouldn't be any problems on that end. I'm more curious on how you plan on connecting all these buildings to the grid. Running an overhead line might be a little challenging due to the limited spaces for poles and running this underground is also an option. Denis did you guys already have a plan to feed all of this or is this till in early design?

Thanks,



Énergie NB Power
the power of possibility
débordant d'énergie

Alexis Arsenault (He/Him)
Project Engineer | Ingénieur de projet
506.227.3406
nbpower.com | energienb.com

From: LeBlanc, Francine <FLeblanc@nbpower.com>
Sent: 2025/10/10 11:28 AM
To: Belliveau, Gino <GiBelliveau@nbpower.com>; Arsenault, Alexis <AArsenault@nbpower.com>
Cc: Saulnier, Julien <JSaulnier@nbpower.com>; Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca>
Subject: FW: EXT - 25-1648 - NB Power Comments - Grid Capacity - LRL Properties Phase 1 - 6x 8 unit buildings and 2x 24 unit buildings

Bonjour Gino et Alexis,

SVP regarder la demande sous-bas et répondre aux questions de Patrick Gaudet.

Merci et bon weekend,



Énergie NB Power
the power of possibility
débordant d'énergie

Francine P. LeBlanc, RWP
Right-of-Way Agent | Agente d'Emprises
T: 506.857.4566
C: 506.378.0326
nbpower.com | energienb.com

From: Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca>
Sent: 2025/10/10 10:06 AM
To: LeBlanc, Francine <FLeblanc@nbpower.com>
Cc: Denis Ouellette <denis.islandview@gmail.com>
Subject: EXT - 25-1648 - NB Power Comments - Grid Capacity - LRL Properties Phase 1 - 6x 8 unit buildings and 2x 24 unit buildings

*** Attention: External Message / Message externe ***

Hi Francine,

Following up on our conversation from this morning, I am looking for **general comments from NB power (grid capacity, etc.)** regarding a new proposed development in the Town of Shediac consisting of **6x 8-unit buildings and 2x 24-unit buildings for a total of 96 units.**

Phase 1 is proposed on PID 00863373 and there is a parcel from PID 70260542 that will be added to this PID to form part of the lot – I believe the subdivision plan is being registered through SNB (see attached approved tentative plan and below visual representation).



I have also attached the site plan and floor plans of the proposed buildings.

Access to Phase 1 would be from Promenade Greenwood. At this time, only Phase 1 is being proposed, and the conditional use application applies solely to this phase.
Phase 2 is anticipated to be located on PID 01067826, with access from Main and Hebert Streets; however, no formal application has been submitted for this phase yet.

The project manager for this proposal is Denis Ouellette (cc'd on this email), who is available to answer any questions you may have.

Thanks, and have a great long weekend! 😊



Patrick Gaudet
Development Officer
Agent d'aménagement

Plan360
Southeast RSC | CSR Sud-Est
patrick.gaudet@nbse.ca
T : (506) 533-3637 D : (506) 382-5796
815A rue Bombardier Street, Shediac, NB E4P 1H9

Any correspondence with or among employees, agents, or elected officials representing the Southeast Regional Service Commission may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act, S.N.B. 2009, c. R-10.6.

Toute correspondance entre ou avec des employés, des agents ou des représentants élus de la Commission de services régionaux du Sud-Est peut faire l'objet d'une divulgation en vertu des dispositions de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée, L.N.-B. 2009, ch. R-10.6.

Patrick Gaudet

From: Donald Cormier <donald.cormier@shediac.ca>
Sent: October 7, 2025 1:34 PM
To: Patrick Gaudet
Subject: Re: Comments for fire services and access - Phase 1 (Greenwood) - 6x 8 units and 2x 24 units

ATTENTION! External email / courriel externe

OK with me
Patrick

Sent from my iPhone

On Oct 7, 2025, at 11:56 AM, Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca> wrote:

Good morning Donald,

Following up on our conversation from this morning, I’m looking for your review/approval for the proposed Phase 1 (6x 8 units and 2x 24 units) for the LRL Development project off Greenwood in Shediac.

Please see attached Site Plan for Phase 1 as well as the Overall Site Plan for both phases (only phase 1 is being currently proposed for the conditional use application).

- 1. A secondary exit is proposed from Hebert as an exit in case of emergency – are there any requirements for the secondary exit (standards, width, etc.)?
- 2. Are the proposed parking lot lanes and turns adequate to properly maneuver fire services vehicles?

Note: The Town of Shediac also specified that the Domestic water and fire protection water services must be separated.

Let me know if you require further information for your review.

Thanks!

<image001.png>

Patrick Gaudet
Development Officer
Agent d’aménagement

Plan360
Southeast RSC | CSR Sud-Est
patrick.gaudet@nbse.ca
T : (506) 533-3637 D : (506) 382-5796
815A rue Bombardier Street, Shediac, NB E4P 1H9

Any correspondence with or among employees, agents, or elected officials representing the Southeast Regional Service Commission may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act, S.N.B. 2009, c. R-10.6.

Toute correspondance entre ou avec des employés, des agents ou des représentants élus de la Commission de services régionaux du Sud-Est peut faire l’objet d’une divulgation en vertu des dispositions de la Loi sur le droit à l’information et la protection de la vie privée, L.N.-B. 2009, ch. R-10.6.

<25047_GREENWOOD APT_29-09-2025.pdf>
<25-18E - 2025-09-09.pdf>