

**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:****File Number/ Numéro du fichier :** 25-1822**From / De :**


Oscar Chappe  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**

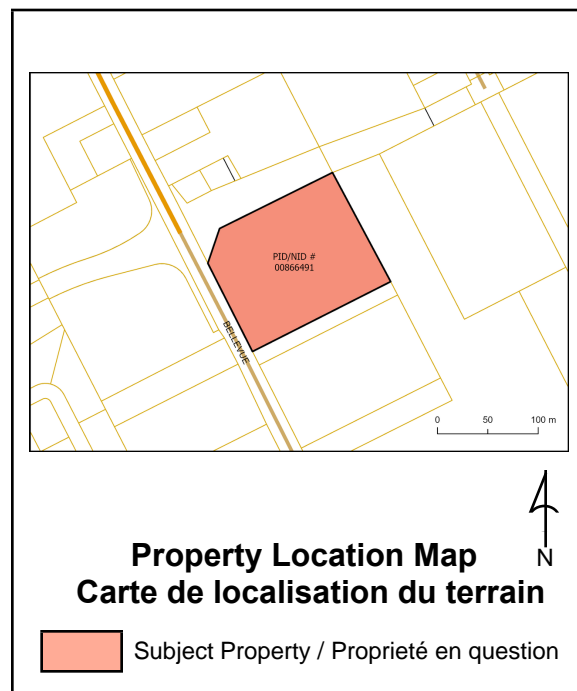

Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale****Applicant / Requéant :**

Marc Gauthier

**Landowner / Propriétaire :****Proposal / Demande :**

Rezonage de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliaux de trois étages chacun, comprenant 12 unités./Rezoning from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) to allow 11 multi-residential buildings, each with three storeys and 12 units.

**Site Information / Information du site****PID / NID:** 00866491**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.9 Ha**Location / Endroit :**

Bellevue Heights, Town of Shediac / Ville de Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

R2 - Medium Density Residential

**Future Land Use / Usage futur :**

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

Eau et égout sanitaire/Water and sanitary sewer

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

yes

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Bellevue Heights and Breaux Bridge Street

**Policies / Politiques**

**PRINCIPES ET PROPOSITIONS DU PLAN MUNICIPAL DE SHEDIAC / *POLICIES AND PROPOSALS OF THE SHEDIAC MUNICIPAL PLAN***

**3.2.1 Le développement durable / *Sustainable development***

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

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

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

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements / *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.*

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.*

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

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

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

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

5. Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement. / *Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features.*

### **Principes relatifs aux systèmes d'eau, d'égouts sanitaires, d'égouts pluviaux et de drainage/ *Policies related to water supply, sewer systems, storm sewer systems, and drainage***

19. Le Conseil a pour principe de maintenir un système d'égouts efficient, conçu pour satisfaire à la demande de nouveaux développements tout en minimisant les impacts nuisibles sur l'environnement. / *Council's policy is to maintain an efficient sewer system designed to meet the new development needs, while minimizing environmentally harmful impacts.*

20. Le Conseil a pour principe de travailler conjointement avec la Commission des égouts Shédiac et Banlieues dans leurs efforts à desservir certains secteurs prioritaires. / *Council's policy is to work jointly with the Greater Shédiac Sewage Commission in its efforts to service certain priority sectors.*

21. Le Conseil a pour principe d'établir une limite de la croissance urbaine basé sur les limites théorique des terrains qui peuvent être desservie par l'eau municipale et les terrains où le Conseil veut diriger le développement. / *Council's policy is to establish an Urban Growth Boundary based on the theoretical limits of lands which may be serviced by municipal water and the areas in which council wants to direct development.*

22. Le Conseil a pour principe d'étudier la capacité des systèmes d'égout, d'eau et d'eau pluviale publique avant toute extension des limites de la croissance urbaine./ *Council's policy, prior to any expansion of the Urban Growth Boundary, is to have the capacity of the existing sanitary collection, water distribution and stormwater system assessed.*

### **Principes relatifs aux réseaux de transport routier et alternatif ainsi qu'aux équipements communautaires/ Policies related to road transport and alternative methods of transportation, as well as public utilities/facilities**

10. Le Conseil a pour principe d'exiger une analyse coûts avantages du requérant démontrant que le développement proposé à une avantage financier long terme pour la municipalité quand le développement est à l'extérieur des limites de la croissance urbaine./ *Council's policy is to require a cost benefit analysis, provided by the applicant, demonstrating the proposed development's long term financial benefit to the municipality when developing or rezoning land outside the Urban Growth Boundary.*

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

### **7.14.1 Concept d'aménagement/ Development concept**

L'arrondissement Bellevue se caractérise par de vastes terrains vacants. La localisation de cet arrondissement prône un développement résidentiel. Parmi les caractéristiques enviables au développement résidentiel, on retrouve la présence de percées visuelles donnant sur la baie de Shediac avec ses îles ainsi qu'une végétation mature qui rehausse la qualité de vie du milieu. Un autre avantage est que la majorité du territoire n'est pas encore développé. Il est donc dans l'intérêt de la municipalité d'adopter des méthodes de croissance intelligente qui minimiseront l'empreinte écologique des nouveaux développements et maximiseront la rentabilité des infrastructures municipales. Une mixité de typologie d'habitation devra être permise dans cet arrondissement de même que certains commerces de voisinage et d'activités professionnelles à domicile./ *The Bellevue borough is characterized by the vast amount of vacant land. The borough's location makes it a prime sector for residential development. Among the enviable features that would be attractive for residential development, are the spectacular vistas overlooking Shediac Bay, with its islands and mature vegetation that enhances the environment's quality of life. Another advantage is that most of the territory has yet to be developed. It is therefore in the municipality's best interest to use intelligent growth methods that will minimize the environmental footprint of new developments and maximize the profitability of the municipal infrastructures. A mix in housing typology should be permitted in this borough, as well as some neighbourhood businesses and home occupations.*

### **7.14.2 Propositions relatives à l'arrondissement Bellevue/ Proposals related to the Bellevue borough**

1. Il est proposé de tenir compte des besoins futurs de la population en matière de logement dans l'établissement des unités de voisinage futurs. / *It is proposed to take into account the future needs of the population when establishing future neighbourhood units.*

2. Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain / *It is proposed to promote a higher density in this borough in order to make the infrastructures cost-effective and to limit urban sprawl.*

3. Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles. / *It is proposed to minimize the impact of future developments on its natural characteristics.*
4. Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les différentes typologies d'habitation s'harmonisent avec les secteurs ambiants. / *It is proposed that the town establish design standards to guarantee that different housing typologies are in harmony with the surrounding area.*
5. Il est proposé d'encourager la construction de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine. / *It is proposed to encourage the construction of inter-connected neighborhoods and built on a human scale.*
6. Il est proposé d'établir des mécanismes afin de conserver suffisamment de terrain en réserve pour des développements futurs ou des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations / *It is proposed to establish mechanisms that will preserve enough reserve land for future developments of less traditional residential projects that include different types of housing*

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

### **Zonage existant/ Existing zoning**

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

10.1 Usage permis/ 10.1 Permitted uses

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

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

(i) une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités)  
(Arrêté Z-14-44-15Z) / (i) a single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling;  
(maximum of 6 units) (By-law 14-44-15Z)

(ii) un parc ou un terrain de jeux; ou, / (ii) a park or playground; or,

(iii) un gîte du voyageur sous réserve de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme. (Arrêté Z-14-44-13Z) / (iii) a bed and breakfast subject to Section 34(4)(c) of the Community Planning Act.  
(By-law Z-14-44-13Z)

### **Zonage propose/ Proposed zoning**

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

11.1.1 Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:/ 11.1. No  
land, building or structure shall be used for any purpose other than:

a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants: / a) one or several of the following main uses:

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

(ii) un parc ou un terrain de jeux; / (ii) a park or playground;

(iii) une garderie; / (iii) a daycare centre;

(iv) un terrain et/ou un bâtiment destiné au stationnement; / (iv) land and/or building for parking;

(v) un gîte du voyageur; ou / (v) a bed and breakfast; or

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

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

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

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

Hi Oscar,

It appears that the land East of this property may currently be used for agriculture. It would be advisable to determine what activities are currently occurring on this property. If there are any agricultural activities this may lead to land use conflict. Please note that the *Agricultural Operation Practices Act* would protect farms and farm activities against any nuisance complaints as long as the farming activities are aligned with industry standards.

**Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides/Watercourse and Wetland Alteration Branch** La carte de référence de la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides n'indique la présence d'aucun cours d'eau ni milieu humide sur le site ou dans un rayon de 30 mètres autour des lots proposés. Toutefois, cette carte est indicative seulement et il demeure de la responsabilité du propriétaire de s'assurer qu'aucune intervention n'a lieu dans un cours d'eau ou un milieu humide (ou à moins de 30 m) sans permis de la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides. La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides n'a aucune préoccupation apparente à la lumière des informations fournies.

The WAWA reference map does not indicate the presence of any watercourses or wetlands on the site or within a 30-metre radius of the proposed lots. However, this map is for reference purposes only, and it remains the responsibility of the property owner to ensure that no work is carried out in or within 30 metres of a watercourse or wetland without a WAWA permit. Based on

the information provided, the WAWA Branch has no apparent concerns.

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

Hi Oscar,

Thank you for submitting the rezoning request for review.

I have reviewed the information provided for the rezoning of PID 00866491.

Please ensure that the proposed rezoning complies with the requirements of the *Statements of Public Interest Regulation*.

Regards,

**Direction d'archéologie et patrimoine/Archaeology and Heritage Branch**

Good day,

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

If there is an accidental discovery of archaeological resources during any groundbreaking activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch.

Thank you,

**Shediac, P.Eng**

Hey Phil,

Merci pour ta patience concernant ce développement. Voici quelques réponses à vos questions :

Le projet a été identifié dans le secteur du développement chargé en préparation. Est-ce que l'ensemble du développement devrait être inclus dans le Development Charge, ou y aurait-il une certaine flexibilité permettant d'autoriser certains bâtiments avant l'adoption du Development Charge? OUI, le développement sera sujet à des développements chargés. Tandis qu'un rezoning est requis, la Ville supporterait une condition au zonage que ce développement sera sujet au DC une fois que le DC est accepté.

Il a déjà été identifié que le projet complet sera assujéti aux améliorations d'infrastructures (trunkline et prolongement de Breaubridge). Est-ce qu'il aurait l'opportunité de commencer une certaine phase de développement avant que ses infrastructures soient complétées? Si le développement est desservi par l'égout sanitaire sur la rue Bellevue, il n'aura pas besoin d'attendre la fin des travaux du collecteur principal (Trunk Sewer), sous réserve que GSSC confirme la capacité de l'égout existant. En ce qui concerne l'égout installé sur l'extension de Breaux Bridge, il faudra attendre que le collecteur principal soit complété, car cet égout n'est pas encore actif.

Est-ce qu'un TIS sera nécessaire? Oui

Est-ce qu'ils y a d'autres choses hors de l'ordinaire qui vous ont soulevé pour ce projet? (autre qu'un service par propriété, net zéro, etc.) Nous commençons à voir de plus en plus de développements comprenant plusieurs bâtiments multirésidentiels sur une même propriété. Selon la manière dont le servicing est proposé pour ces bâtiments, il est possible que le projet nécessite une station de transfert de responsabilité pour l'eau (water custody transfer station).

Est-ce qu'il y a plus d'information de nécessaire de votre côté? Aucune information additionnelle n'est nécessaire pour le moment.

Fais-moi savoir si tu as d'autres questions.

## **Commission des Égouts Shediac et Banlieues/Greater Shediac Sewerage Commission**

Phil,

La CÉSB n'a pas d'objections que les 3 premières unités (A,B,et C) se branche sur la Bellevue Heights. Les autres unités devront attendre (pour le sanitaire) que la Breau Bridge Phase 2 et le trunk sewer soient complétés. Comme tu as mentionné, un service d'égout sanitaire de 150mm par propriété.

SVP n'hésites pas de me contacter si tu as d'autres questions.

Bonne fds!

### **Authorizations Branch | Direction des Autorisations**

No comments.

### **Air Sciences Section | Section des sciences de l'air**

No comments.

### **Climate Change Secretariat | Secrétariat du changement climatique**

Good afternoon,

Please see adaptation comments below:

Ensure sewer lines remain functional and do not create any leakage into the immediate environment during extreme rainfall events, that are projected to increase in frequency and intensity in the future.

Ensure stormwater infrastructure is properly sized, remains functional, and will not impact the immediate environment during extreme rainfall events, that are projected to increase in frequency and intensity in the future.

Ensure well water is not at risk to projected future flood elevations or saturated soil conditions associated with projected flood elevations, stormwater, or other hazards related to overland flooding.

To reduce exposure to extreme heat days above 30 and 35 Degrees Celsius, which are projected to increase across New Brunswick. It is recommended that residential units are equipped with proper air conditioning capability.

Please consult the following resources and tools which can be used to plan, design, and maintenance of the project to help reduce the impacts and risks of climate change.

[ClimateData.ca \(ECCC et.al. 2021\)](https://climate.data.ca) - Provides high resolution latest climate data for

location throughout Canada. The climate datasets can be used for understanding the impacts of climate change across the Canadian region.

[IDF Curves and Climate Change \(ECCC, 2021\)](#)- The tool is used for estimating future changes to extreme rainfall magnitudes using historical IDF curves.

[Flooding in New Brunswick \(GNB\)](#)- The tool helps to verify if the project location is at risk of flooding and consider best adaptation measures aimed at reducing the risk to proposed infrastructure.

More information on climate change adaptation tools and resources. Please check out [Resources\(gnb.ca\)](#)

Best,

### **Crown Lands Branch | Direction des terres de la Couronne**

No comments.

### **Environmental Science & Protection - Healthy Environments Branch | Division de la science et de la protection de l'environnement - Environnements en santé**

No comments.

### **Discussion**

Marc Gauthier / 765391 NB INC. souhaite modifier le zonage d'une propriété située sur la Côte Bellevue, en passant de la zone R2 - Résidentielle à moyenne densité à la zone R3 - Résidentielle à haute densité, afin de permettre la construction de 11 immeubles multifamiliaux de trois étages, totalisant 12 unités (132 unités) de deux chambres chacun. Le projet serait réalisé par phases (entre 2025 et 2029), à raison de deux à trois bâtiments à la fois, en avançant progressivement de la façade vers l'intérieur du site. Les infrastructures seraient également développées de manière graduelle.

Aujourd'hui, la Côte Bellevue dirige tout son trafic vers la rue Main. Toutefois, les plans municipaux prévoient l'extension du chemin Breau Bridge vers le chemin Ohio, ce qui améliorera nettement la connectivité et la répartition du trafic dans le secteur. Couplée aux autres projets d'infrastructure prévus le long du boulevard, cette future liaison renforce l'idée que le quartier est bien placé pour accueillir une densité résidentielle plus importante. Le secteur avait d'ailleurs déjà fait l'objet d'un rezonage permettant trois immeubles de 12 unités (36 unités au total), ce qui témoigne de son fort potentiel de développement. L'emplacement se trouve aussi dans un corridor identifié pour recevoir davantage de densité, en cohérence avec les orientations municipales de croissance. / *Marc Gauthier / 765391 NB INC. wishes to amend the zoning of a property located on Côte Bellevue, changing it from the R2 – Medium Density Residential Zone to the R3 – High Density Residential Zone, in order to allow the construction of 11 three-storey multi-unit residential buildings, each containing 12 two-bedroom units (for a total of 132 units). The project would be developed in phases between 2025 and 2029, with two to three buildings constructed at a time, progressing gradually from the street frontage toward the interior of the site. Infrastructure would also be developed progressively.*

*At present, Côte Bellevue directs all traffic toward Main Street. However, municipal plans provide*

*for the extension of Breau Bridge Road toward Ohio Road, which will significantly improve connectivity and traffic distribution in the area. Combined with other infrastructure projects planned along the boulevard, this future connection reinforces the idea that the neighbourhood is well positioned to accommodate higher residential density. The area has already been subject to a rezoning allowing three 12-unit buildings (36 units in total), demonstrating its strong development potential. The site is also located within a corridor identified for increased density, in line with municipal growth policies.*

Avec ses 1,9 hectare, la propriété est beaucoup plus vaste que les lots résidentiels habituels de Shediac. Sa superficie offre une réelle occasion d'intégrer un projet d'envergure tout en assurant une transition harmonieuse avec le quartier existant. Bien que la Côte Bellevue soit majoritairement composée de maisons unifamiliales et de grands terrains vacants, on y retrouve également, en retrait, des habitations en rangée ainsi que, comme mentionné précédemment, un immeuble de 12 logements, avec le potentiel d'en accueillir jusqu'à trois, témoignant de la présence d'une mixité résidentielle déjà établie. Le Plan municipal désigne d'ailleurs ce secteur comme favorable à une densification accrue, afin de limiter l'étalement urbain et de mettre en valeur les grands terrains encore disponibles. Dans ce contexte, la superficie du lot renforce la pertinence d'un développement résidentiel plus intensif. / *With an area of 1.9 hectares, the property is significantly larger than typical residential lots in Shediac. Its size offers a real opportunity to integrate a large-scale development while ensuring a smooth transition with the existing neighbourhood. Although Côte Bellevue is primarily composed of single-family homes and large vacant lots, there are also, further back from the street, townhouse developments as well as, as previously mentioned, a 12-unit building with the potential for up to three similar buildings, demonstrating an existing residential mix. The Municipal Plan designates this area as favourable for increased densification in order to limit urban sprawl and make better use of large available parcels. In this context, the size of the lot further supports the relevance of a more intensive residential development.*

## **Considérations de planification et recommandation / Planning Considerations and Recommendation**

1) Le secteur de la Côte Bellevue est directement lié à la nouvelle ligne maîtresse d'égout sanitaire recommandée dans le *Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study* (Englobe, 2023). Cette infrastructure a pour objectif de soutenir la croissance future de West Shediac, incluant la Côte Bellevue, tout en corrigeant les limites de capacité du réseau actuel. L'étude précise que la construction de cette ligne maîtresse deviendra nécessaire seulement si les projets de développement du secteur dont celui-ci vont de l'avant. L'échéancier du projet est donc étroitement lié à celui de cette infrastructure majeure. La CÉSB a confirmé que trois des bâtiments (A,B et c) pourrait être permis avant.

2) La ville de Shediac débute tout juste l'élaboration de son Development Charge By-law. Bien que le promoteur souhaite amorcer les travaux rapidement, les mécanismes administratifs et financiers ne sont pas encore en place. Le phasage du projet doit donc tenir compte de ce contexte réglementaire en transition.

3) Le développement résidentiel devra être coordonné avec l'extension de la route Bellevue afin d'assurer une desserte adéquate du secteur.

/

1) *The Côte Bellevue area is directly connected to the new sanitary trunk sewer recommended in the Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study (Englobe, 2023). This infrastructure is intended to*

*support future growth in West Shediac, including Côte Bellevue, while addressing the current capacity limitations of the sewer network. The study specifies that construction of this trunk line will only become necessary if development projects in the sector, including this one, proceed. The project timeline is therefore closely linked to this major infrastructure. The CÉSB has confirmed that three buildings (A, B, and C) could be permitted beforehand.*

*2) The City of Shediac is currently in the early stages of preparing its Development Charge By-law. Although the developer wishes to begin construction quickly, the administrative and financial mechanisms are not yet in place. The project phasing must therefore take into account this evolving regulatory context.*

*3) Residential development will need to be coordinated with the extension of Bellevue Road to ensure adequate servicing of the area.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

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

110(1) Before making a bylaw under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *(a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

### **Recommendation / Recommandation**

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est **recommande** au conseil de Shediac d'Adopter l'arrêté NO.Z-14-44-65Z afin de rezoner le lot portant le numéro d'identification 00866491 dans la Ville de Shediac, de la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone Résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliaux de trois étages chacun, comprenant 12 unités./ ./ *Staff respectfully recommend that the Southeast Planning Review Committee recommend to Shediac Council the adoption of By-law No. Z-14-44-65Z in order to rezone the property bearing PID 00866491 in the Town of Shediac from Medium Density Residential (R2) to high-density residential (R3) to allow 11 multi-residential buildings, each with three storeys and 12 units.*

**Avec les conditions suivantes :/ With the following conditions:**

- a) Que l'aménagement soit globalement conforme au plan du site et aux élévations fournis dans l'annexe B65./ *That the development be in general conformity with the site plan and elevations provided in Schedule B65*
- b) Que les bâtiments identifiés à l'annexe B65 soient construits de manière séquentielle dans l'ordre suivant : bâtiment A, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, bâtiment E, bâtiment F, bâtiment G, bâtiment H, bâtiment I et bâtiment K./ *That the buildings identified in the schedule B65 shall be constructed sequentially in the following order: Building A, Building B, Building C, Building D, Building E, Building F, Building G, Building H, Building I, and Building K.*
- c) Qu'un droit de passage réciproque soit indiqué sur les plans de lotissement et inscrit au titre de toutes les propriétés créées à partir du PID parent 00866491, afin de permettre l'accès véhiculaire et piétonnier de l'ensemble de ces propriétés aux aires de stationnement et aux voies d'accès./ *That a reciprocal right-of-way shall be shown on the subdivision plans and registered on title to all properties created from parent PID 00866491, providing vehicular and pedestrian access for all such properties to the parking areas and driveways.*
- d) Que, conformément à l'article 26.3 du Règlement de zonage et en conformité avec l'annexe B59, le bâtiment E et le bâtiment K puissent être situés sur une même propriété, le bâtiment F et le bâtiment J puissent être situés sur une même propriété, et les bâtiments G, H et I puissent être situés sur une même propriété./ *That in accordance with Section 26.3 of the Zoning By-law and in conformity with Schedule B59, Building E and Building K may be located on one property, Building F and Building J may be located on one property, and Buildings G, H, and I may be located on one property.*
- e) Que, nonobstant l'article 11.4 b) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le conseil accepte d'augmenter le retrait maximal à 120 mètres pour les bâtiments H, I, J et K identifiés à l'annexe B59./ *That notwithstanding section 11.4 b) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to increase the maximum setback to 120 meters for building H, I, J and K identified in schedule B59.*
- f) Que, nonobstant l'article 11.5 a) du Règlement de zonage de la Ville de Shediac, le conseil accepte d'autoriser l'aménagement d'un stationnement dans la cour avant pour les bâtiments H, I, J et K identifiés à l'annexe B59./ *That notwithstanding section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-Law, Council accepts to allow the parking lot in the front yard for the building H, I, J and K indentified in the Schedule B59.*
- g) Que, préalablement à la délivrance de tout permis de construction et d'aménagement (à l'exception des bâtiments A, B et C identifiés à l'annexe B59), une entente soit conclue entre la Ville de Shediac et le ou les propriétaires de la ou des propriétés concernant l'égout sanitaire, et que cette entente stipule que le ou les bâtiments ne pourront être occupés tant qu'un tronçon de la conduite principale d'égout sanitaire, tel que décrit dans l'étude et le rapport de pré-conception de la conduite principale d'égout sanitaire préparés par Englobe pour la Commission des Égouts Shediac et Banlieues le 15 mai 2023, ne sera pas entièrement complété, mis en service et en mesure de desservir la ou les propriétés./ *That prior to the issuance of*

*any building and development permits (except for Buildings A, B and C identified in Schedule B59), an agreement be completed between the Town of Shediac and the owner of property/properties regarding sanitary sewer, and that the agreement shall stipulate that the building shall not be occupied until a section of the sanitary trunk sewer line, as outlined in the Sanitary Trunk Sewer Pre-Design Study and Report prepared by Englobe for the Greater Shediac Sewerage Commission on May 15, 2023, is fully completed, operational and able to service the property/properties.*

h) Qu'une étude d'impact sur la circulation, préparée par un ingénieur professionnel autorisé à exercer dans la province du Nouveau-Brunswick, soit soumise au directeur des opérations municipales, que tous les travaux recommandés dans l'étude soient réalisés, et qu'une copie de l'approbation du directeur soit transmise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant la délivrance d'un permis de construction et d'aménagement. / *That a traffic impact study prepared by a Professional Engineer licensed to practice in the Province of New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, that all work recommended in the study be completed, and that a copy of the Director's approval be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a Building and Development Permit.*

i) Que, dans l'éventualité où aucun règlement relatif aux redevances d'aménagement n'aurait été adopté par la Ville de Shediac et applicable à la ou aux propriétés visées, une entente soit conclue entre la Ville de Shediac et le ou les propriétaires de la ou des propriétés visées.

Cette entente devra stipuler qu'un montant soit versé à la Ville de Shediac en reconnaissance des avantages découlant de la nouvelle extension construite de la rue Breau Bridge et au bénéfice de celle-ci. / *That, in the event no Development Charge By-law has been adopted by the Town of Shediac that applies to the subject property or properties, an agreement shall be entered into between the Town of Shediac and the owner or owners of the subject property or properties. Such agreement shall stipulate that a fee shall be paid to the Town of Shediac in recognition of, and for the benefit derived from, the newly constructed extension of Breau Bridge Street.*

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



## Zonage Plan 360 / Zoning Plan 360

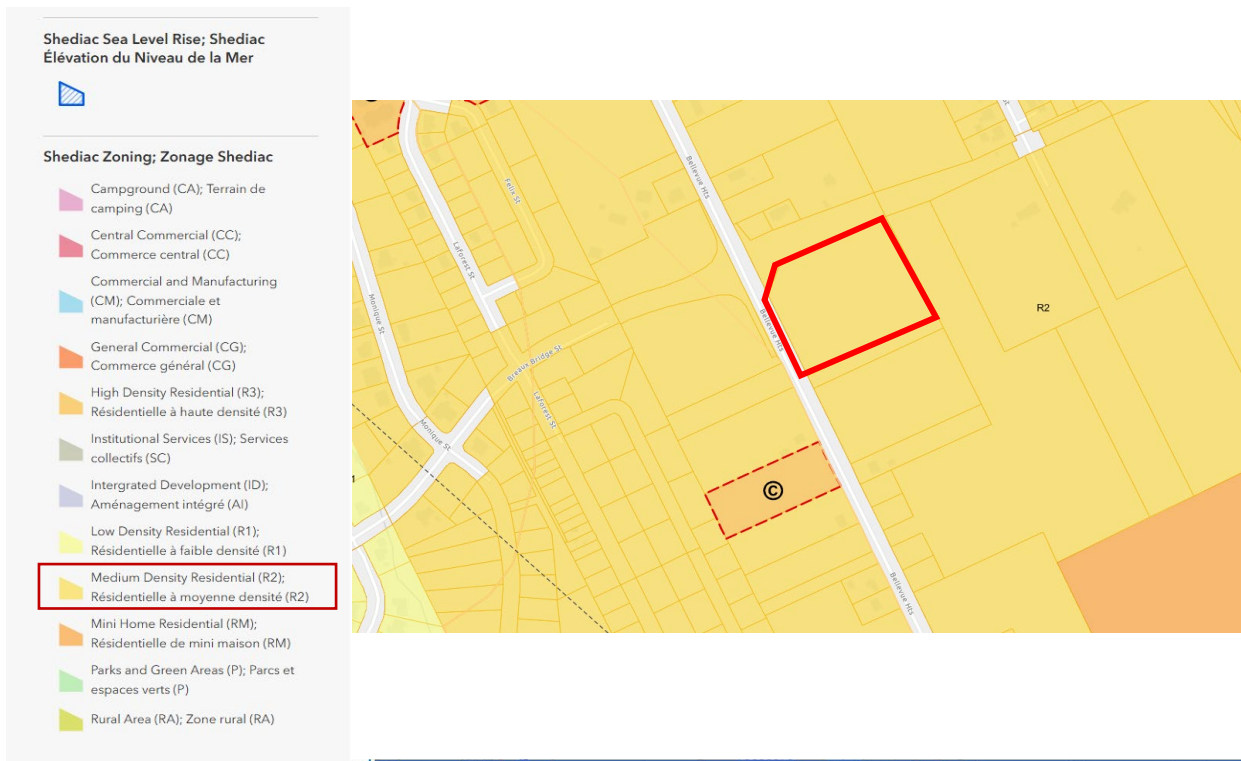


Photo du site – 21 novembre 2025 / Site Photo November 21, 2025



**BY-LAW NO. Z-14-44-65-Z**

**A by-law amending Zoning By-law  
#Z-14-44 of the Town of Shediac**

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

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

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

FIRST READING (by title)

SECOND READING (by title and in its Entirety)

THIRD READING (by title)

\_\_\_\_\_  
Roger Caissie, Mayor / Maire

**ARRÊTÉ NO. Z-14-44-65-Z**

**Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage  
#Z-14-44 de la Ville de Shediac**

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

L'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l'Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014, est modifié comme suit :

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

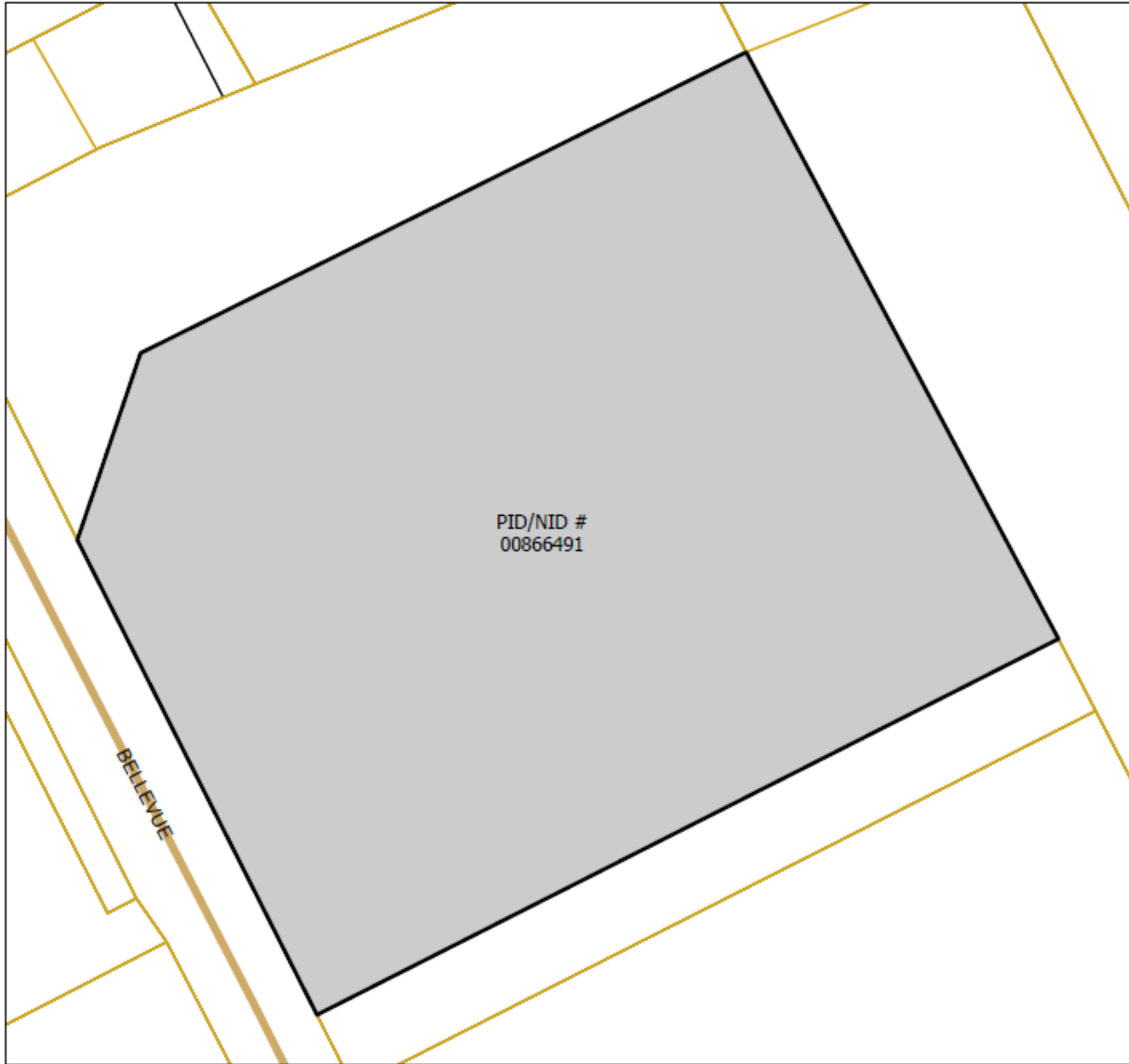
PREMIÈRE LECTURE (par son titre)

DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)

TROISIÈME LECTURE (par son titre)

\_\_\_\_\_  
Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier

Schedule/Annexe A-65  
Town of/Ville de Shediac  
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE  
Date: 28/11/2025

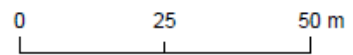


Legend



Rezoning from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) to allow 11 multi-residential buildings, each with three storeys and 12 units.

Rezonage de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliaux de trois étages chacun, comprenant 12 unités.



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

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by **745376 NB LTD** to rezone the properties bearing property identification number 00866491 in the Town of Shediac, from Medium Density Residential (R2) to High Density Residential (R3) to allow 11 multi-unit dwellings, each with three storeys and 12 units.

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

1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions:

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

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de **745376 NB LTD** pour rezoner la propriété portant le numéro d'identification 00866491 dans la Ville de Shediac, de la zone Résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone Résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre 11 habitations multifamiliaux de trois étages chacun, comprenant 12 unités.

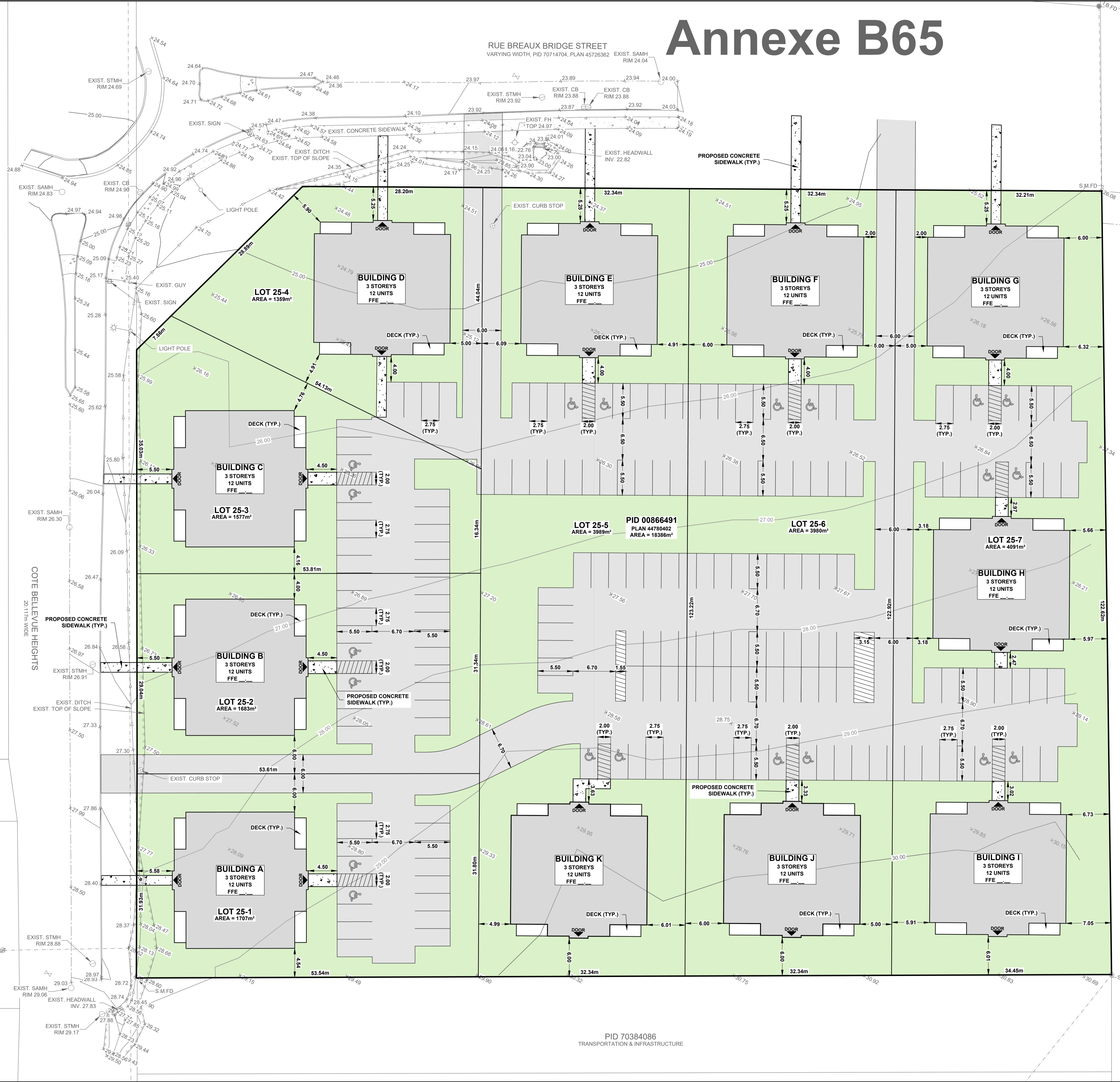
IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-**TBD**:

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes :

\_\_\_\_\_  
Roger Caissie, Mayor / Maire

\_\_\_\_\_  
Sylvain Montreuil, Clerk / Greffier

# Annexe B65


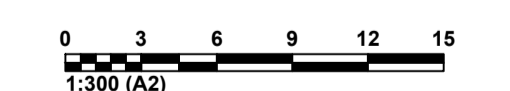
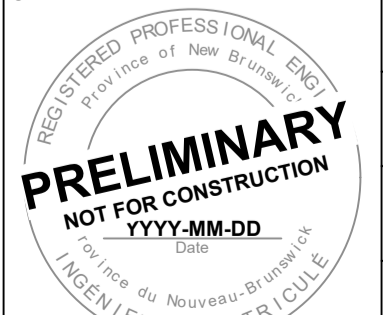


PID 70722863  
PLAN 46049137  
PARCEL A

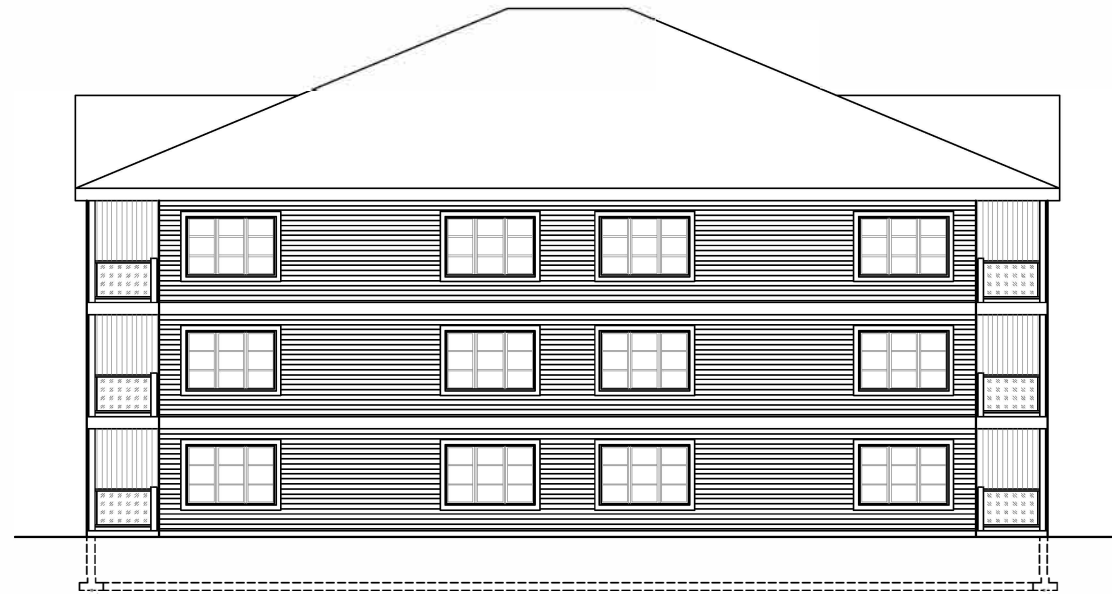
5.0m WIDE PUBLIC  
UTILITY EASEMENT  
PLAN 46049137

PID 00883546  
PLANS 46049137, 1667

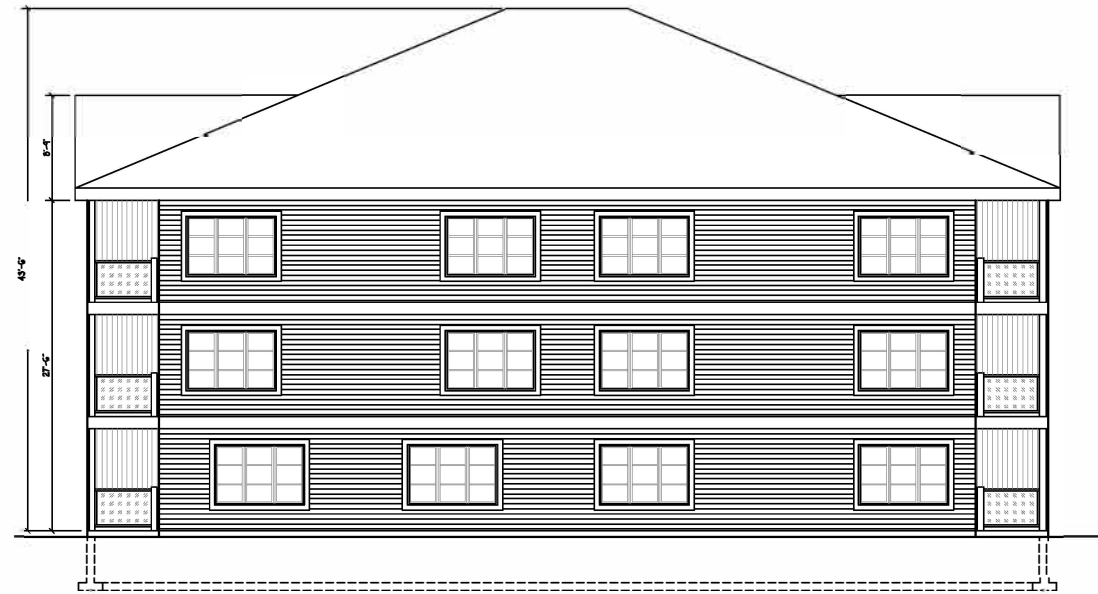
PID 70384086  
TRANSPORTATION & INFRASTRUCTURE

No. DESCRIPTION		YY-MM-DD
CIVIL CONSULTANT		DATE
 <b>JRD ENGINEERING LTD.</b>   INFO@JRDENG.CA 30 GORDON ST., SUITE 101   MONCTON, NB E1C 1L8		
PROJECT TITLE		
<b>EXISTING SITE CONDITIONS</b> <b>122 BELLEVUE HEIGHTS, SHEDIAC, NB</b>		
DRAWING TITLE		
<b>EXISTING SITE CONDITIONS PLAN</b>		
SCALE		
 1:300 (A2)		
SEAL	DESIGNED BY	CHECKED BY
 <b>PRELIMINARY</b> NOT FOR CONSTRUCTION YYYY-MM-DD	DRAWN BY	CHECKED BY
	T.G.	A.K.
	JOB No.	DATE
	25-168E	2025-10-24
DOCUMENT ISSUE	<b>PRELIMINARY</b>	
REVISION	DRAWING NUMBER	
	<b>C-101</b>	

# Annexe B65



Vue de la droite / Right Side Elevation



Vue de la gauche / Left Side Elevation



Vue arriere / Parking / Rear Elevation









Vue en facade (Rue) / Front (Street) Elevation

## GENERAL NOTES GENERALES

CEB PLANS ET DEVIS DE MEURENT LA PROPRIETE DE ALEX SAVOIE, DESIGN COMMERCIAL & RESIDENTIEL, QUE LE PROJET POUR LEQUEL ILS ONT ETE ELABORE SOIT REALISE OU NON.

THESE DRAWINGS WILL REMAIN THE PROPERTY OF ALEX SAVOIE, COMMERCIAL & RESIDENTIAL DESIGN, WHETHER THE PROJECT THEY WERE MADE FOR IS EXECUTED OR NOT.

- 
DETAIL NO. 1  
DETAIL SHEET NO. 8  
REFERENCE SHEET NO. 4
- 
WALL SECTION NO. 1001  
SECTION SHEET NO. 7  
REFERENCE SHEET NO. 4
- 
BUILDING SECTION A-A  
SECTION SHEET NO. 6  
REFERENCE SHEET NO. 4
- 
DOOR TYPE
- 
WINDOW TYPE
- 
WALL TYPE



**ALEX SAVOIE**  
(506) 871-5359  
[savoiealex@live.ca](mailto:savoiealex@live.ca)

Design Commercial & Residential  
Commercial & Residential Design  
59 rue Church Street,  
Moncton, NB E1C 4Z3

Customer Client

**"765391 NB Inc."**  
550 rue Wayne Street,  
Shediac, NB E4P 2X1

Project title Titre du projet

**Multiresidential 12 Multirésidentiel**  
122 Cote Belleview Heights,  
Shediac, NB

Drawing title Titre du dessin

**Principales vues en élévation  
Building Main Elevations**

Drawn by Dessiné par

Alex Savoie

Scale Echelle

1'-0" = 8'-0"

Date Date

20251113

Project No. No. du projet

MAR2025

Drawing No. No. du dessin

**A04**



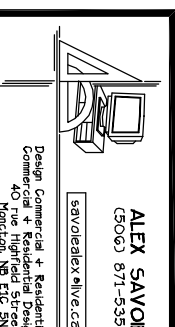
GENERAL NOTES GÉNÉRALES

DES PLANS ET DEVS/ DEMEURENT LA PROPRIÉTÉ DE ALEX SAVOIE. DESIGN COMMERCIAL & RESIDENTIEL, QUE LE PROJET POUR LEQUEL IL S'ONT ETE ELABORE SOIT REALISE OU NON. THESE DRAWINGS WILL REMAIN THE PROPERTY OF ALEX SAVOIE. COMMERCIAL & RESIDENTIAL DESIGN. WHATEVER THE PROJECT THEY WERE MADE FOR IS EXECUTED OR NOT.

- 1 DETAIL NO. 1
- 4|8 DETAIL SHEET NO. 8
- 4|8 REFERENCE SHEET NO. 4
- 1001 WALL SECTION NO. 1001
- 4|7 SECTION SHEET NO. 7
- 4|6 REFERENCE SHEET NO. 4
- A-A BUILDING SECTION A-A
- 4|6 SECTION SHEET NO. 4
- 4|6 REFERENCE SHEET NO. 4
- DX DOOR TYPE
- WX WINDOW TYPE
- X WALL TYPE

SUPERFICIE - AREA

Unité typique / Typical Unit A:  
1048 P.C.A./SQ.FT. - 97.4 m<sup>2</sup>  
EDIFICE / BUILDING:  
5,180 P.C.A./SQ.FT. - 481 m<sup>2</sup>



**ALEX SAVOIE**  
G066 871-5394

Design Commercial & Résidentiel  
Commercial & Residential Design  
40 rue Highfield Street,  
Moncton, NB E1C 5N5

Client: 765391 NB Inc.

550 rue Wayne Street,  
Shediac, NB E4P 2X1

Titre du projet: Multirésidentiel 12 Multirésidentiel  
122 Côte Bellevue Heights,  
Shediac, NB

Titre du dessin: Aménagement du deuxième niveau  
Second Level General Layout

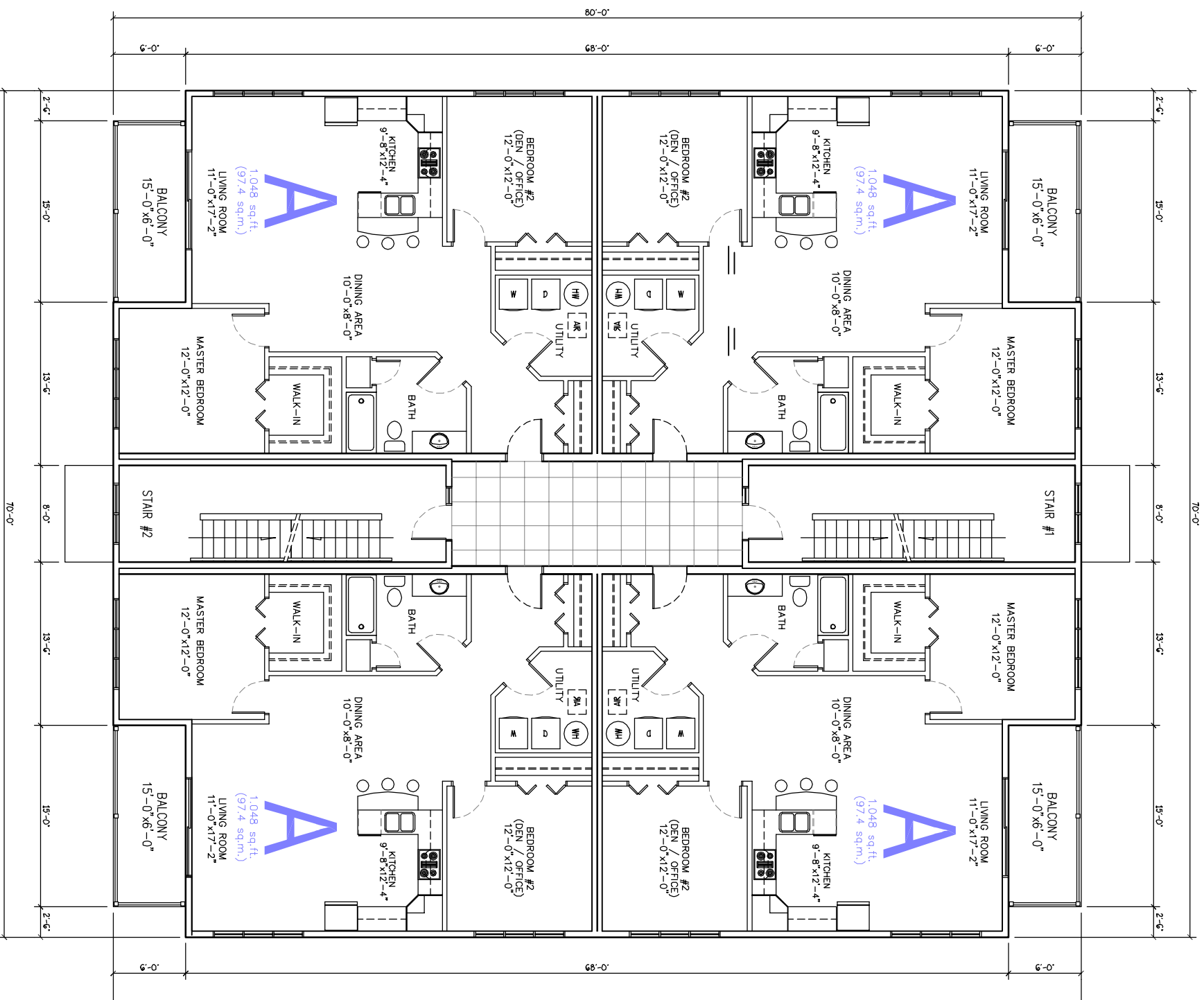
Destiné par: Alex Savoie

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

Date: 20251113

No. du projet: MAR2025

No. du dessin: A02



GENERAL NOTES GÉNÉRALES

CEB PLANS ET DEVIS DÉTIENNENT LA PROPRIÉTÉ DE ALEX SAVOIE. DESIGN COMMERCIAL & RESIDENTIEL, QUE LE PROJET POUR LEQUEL ILS ONT ÉTÉ ELABORÉ SOIT RÉALISÉ OU NON. THESE DRAWINGS WILL REMAIN THE PROPERTY OF ALEX SAVOIE. COMMERCIAL & RESIDENTIAL DESIGN. WHETHER THE PROJECT THEY WERE MADE FOR IS EXECUTED OR NOT.

- 1 DETAIL NO. 1
- 4|8 DETAIL SHEET NO. 8
- 1001 WALL SECTION NO. 1001
- 4|7 SECTION SHEET NO. 7
- A-A BUILDING SECTION A-A
- 4|6 SECTION SHEET NO. 6
- DX DOOR TYPE
- WX WINDOW TYPE
- X WALL TYPE

SUPÉRICIE - AREA

Unité typique / Typical Unit A:  
1,048 P.I.C.A./SQ.FT. - 97.4 m2  
Unité accessible / Barrier-Free:  
917 P.I.C.A./SQ.FT. - 85.2 m2  
EDIFICE / BUILDING:  
5,180 P.I.C.A./SQ.FT. - 481 m2

**ALEX SAVOIE**  
C063 871-5391  
savioalex@live.ca

Design Commercial & Residential  
Commercial & Residential Design  
40 rue Highfield Street  
Moncton, NB E1B 5N5

Client  
**765391 NB Inc.**  
550 rue Wayne Street,  
Shediac, NB E4P 2X1

Titre du projet  
Multiresidential 12 Multirésidentiel  
122 Côte Bellevue Heights,  
Shediac, NB

Titre du dessin  
Aménagement du premier niveau  
First Level General Layout

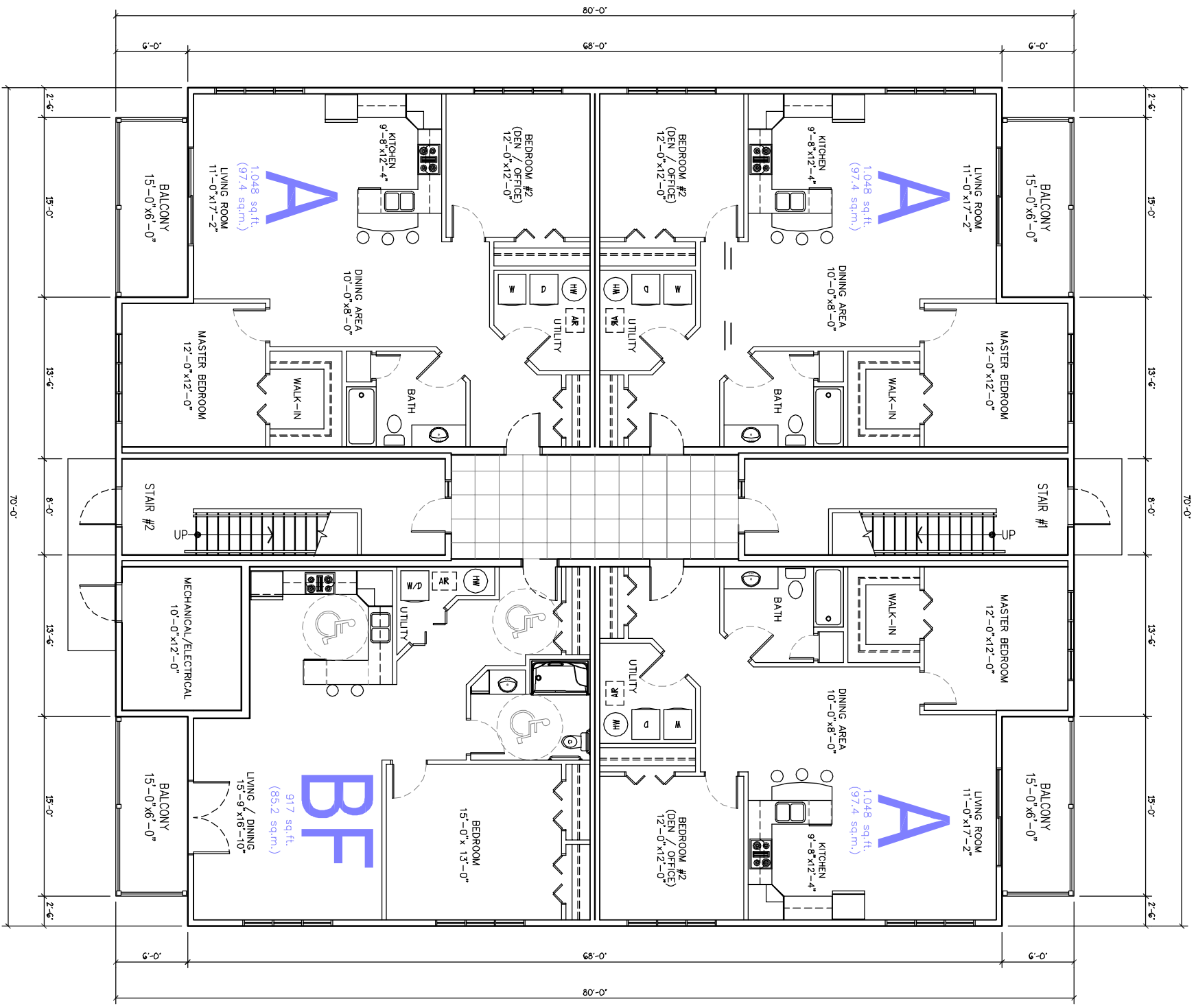
Dessiné par  
Alex Savoie

Echelle  
3/16" = 1'-0"

Date  
20251113

No. du projet  
MAR2025

No. du dessin  
A01



# DEVELOPMENT PHASING SCHEDULE

## R2 to R3 Rezoning Application

PROJECT: Rue Breaux Bridge Street & Bellevue Street, Shediac, NB

DEVELOPER: 765391 NB Inc.

PID: 00883546

SCOPE: 11 Multi-Residential Buildings (132 Units, 185 Parking Spaces)

DATE: October 24, 2025

Submitted to:  
Town of Shediac Planning & Development Department

## DEVELOPMENT PHASING SCHEDULE

### Project Details

<b>Project Name:</b>	<b>Multi-Residential Development</b>
<b>Location:</b>	Rue Breaux Bridge Street & Bellevue Street, Shediac, NB
<b>Owner/Developer:</b>	765391 NB Inc.
<b>PID:</b>	00883546
<b>Zoning Request:</b>	R2 to R3 Rezoning
<b>Total Buildings:</b>	11 Buildings (A through K)
<b>Total Units:</b>	132 Residential Units (11 buildings × 12 units)
<b>Total Parking:</b>	185 Parking Spaces
<b>Development Timeline:</b>	5 Years (2025-2029)
<b>Date Prepared:</b>	October 24, 2025

### Phasing Summary

Phase	Year	Buildings	Units	Total Units
Phase 1	2025	A-B	24	24
Phase 2	2026	C-E	36	60
Phase 3	2027	F-H	36	96
Phase 4	2028	I-K	36	132
Completion	2029	All	-	132

### Executive Summary

This schedule outlines systematic development of 11 multi-residential buildings (A-K) totaling 132 units over 5 years (2025-2029). Construction progresses in four phases from street-fronting buildings to interior property. Infrastructure develops progressively with each phase, optimizing capital investment.

### Development Strategy

**Street-to-Interior Progression:** Development begins with high-visibility street-fronting buildings, establishing project presence while accessing municipal infrastructure efficiently.

**Phased Infrastructure:** Infrastructure built progressively with each phase, minimizing upfront capital and aligning costs with revenue. Main trunks sized for full buildout, distribution extended per phase.

**Market-Responsive Pacing:** Four-phase approach allows market absorption between phases while maintaining momentum.

**Completion:** All 11 buildings achieve full occupancy by Year 5 (2029).

### DETAILED PHASING SCHEDULE

Phase	Year	Buildings	Units	Total	Parking	Key Activities
1	2025	A-B (Bellevue)	24	24	34	Site prep, Phase 1 infrastructure, Bellevue frontage buildings
2	2026	C-E (Bellevue + Breaux Bridge)	36	60	51	Complete Bellevue, Begin Breaux Bridge, Extend infrastructure & roads
3	2027	F-H (Breaux Bridge + interior)	36	96	51	Continue frontage, Interior buildings, Extend infrastructure, Landscaping Ph 1-2
4	2028	I-K (rear)	36	132	49	Complete interior, Final infrastructure, Complete parking & landscaping
5	2029	Completion	-	132	185	100% occupancy, Final approvals

### Construction Timeline

Phase	Year 1 (2025)	Year 2 (2026)	Year 3 (2027)	Year 4 (2028)	Year 5 (2029)
Phase 1 (A-B)					
Phase 2 (C-E)					
Phase 3 (F-H)					
Phase 4 (I-K)					
Occupancy					

## Infrastructure Coordination

**Utility Services:** Progressive development with each phase. Phase 1 establishes main trunk connections (water, sewer, power) sized for full buildout, with distribution infrastructure extended per phase.

**Road Network:** Constructed in coordination with building phases. Primary access from Bellevue and Breaux Bridge established early, interior roads built as development progresses.

**Stormwater:** Installed progressively per phase, connecting to overall site management plan per Town requirements.

**Site Grading:** Rough grading completed early for drainage, final grading per phase.

## SITE PLAN - BUILDING PHASING

**Building Reference:** Phase 1 = A-B | Phase 2 = C-E | Phase 3 = F-H | Phase 4 = I-K

[Site plan image should be inserted here from the PDF:  
25-168S\_-\_OVA\_PRELI\_\_2025-10-24\_\_v1.pdf]

Note: The site plan shows all 11 buildings labeled A through K with their locations on Rue Breaux Bridge Street and Bellevue Street.