

**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 :** Variance Request / Demande de dérogation

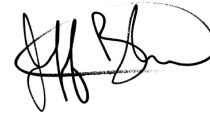
**File number / Numéro du fichier** 26-0145

**From / De :**



Sophie Daigle  
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 :**

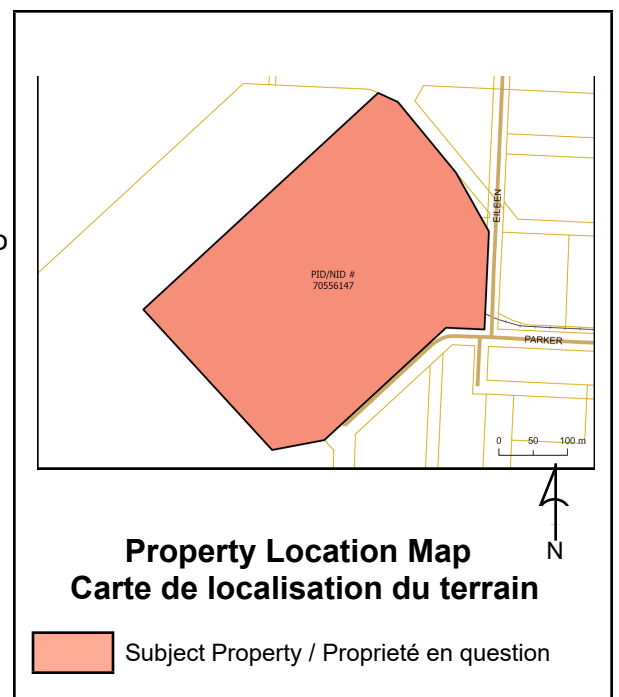
Roland Fougere G. J. Després & Associates (1995)

**Landowner / Propriétaire :**

Léandre Cormier West-Wood Industries Ltd.

**Proposal / Demande :**

Variance request to reduce the width of a lot from 18 meters to 10 meters. / *Demande de dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 18 mètres à 10 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70556147

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4.75 Ha (proposed lot)

**Location / Endroit :**

Scoudouc, Town of Shediac / Ville de Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Window & door manufacturing plant

**Zoning / Zonage :**

IND2

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses : industrial uses (manufacturing, warehousing, etc.) / *Usages environnants: usages industriels (manufacture, entrepôt, etc.)*

Surrounding zoning : Heavy industrial (IND2), Environmental risk (ER) / *Zonage environnant: Industrielle lourde (IND2), Risque pour l'environnement (RE)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Serviced by DTI-owned water and sewer services / *Desservi par services d'eau et égouts appartenus par*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*chemin Parker Road*

## **Policies / Politiques**

### **Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest**

#### **10. Industrial Development / Développement industriel**

a) It is a policy to direct heavy industrial uses to the Scoudouc Industrial Park. / *Il est établi comme principe de diriger l'industrie lourde vers le Parc industriel de Scoudouc.*

#### **18.3 Scoudouc North - Borough C / Partie nord de Scoudouc - arrondissement C**

(c) It is a policy to recognise that the Scoudouc Industrial Park is the central location for heavy industrial uses in the Southeast Region. / *Il est établi comme principe de reconnaître que le Parc industriel de Scoudouc est un lieu central pour les usages industriels lourds dans la région du Sud-Est.*

(d) It is a policy to encourage a transitional area between heavy industrial uses and the existing uses outside the industrial park. / *Il est établi comme principe de favoriser une zone de transition entre les usages industriels lourds et les usages existants à l'extérieur du parc industriel.*

(e) It is a policy to encourage new development in the Scoudouc Industrial Park to maintain the natural landscape and employ best management practices to promote natural drainage and minimize nuisances such as noise, dust, and light among others. / *Il est établi comme principe de favoriser un nouveau développement dans le Parc industriel de Scoudouc pour conserver le paysage naturel et utiliser des pratiques exemplaires de gestion visant à promouvoir le drainage naturel et à réduire les nuisances telles que le bruit, la poussière et la lumière.*

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

### **Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest**

#### **26. Lot Sizes / Superficies des lots**

26.1 No building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot, unless the lot meets the requirements of this Section or requirements specified in individual zones. / *Aucune construction ou aucun bâtiment ne peut être érigé, situé, déplacé, modifié ou réimplanté sur un lot, à moins que le lot satisfasse aux exigences du présent article ou aux exigences liées à des zones individuelles.*

26.3 Where a lot is serviced by both a public water and sewer, the lot shall have: / *Lorsqu'un lot est desservi par un réseau d'eau et un réseau public d'égouts, il doit avoir:*

(a) for the main building and for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes, / *pour le bâtiment principal et pour une habitation unifamiliale ou un bâtiment ou une construction ne servant pas à des fins résidentielles*

(i) a width of at least 18 metres; / *une largeur minimale de 18 mètres,*

(ii) a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres,*

(iii) an area of at least 545 square metres; and / *une superficie minimale de 545 mètres carrés*

(b) for a two-unit dwelling, / *pour une habitation bifamiliale*

(i) a width of at least 23 metres, / *une largeur minimale de 23 mètres*

(ii) a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres*

(iii) an area of at least 818 square metres; and / *une superficie minimale de 818 mètres*

(c) for a three-unit dwelling, / *pour une habitation trifamiliale*

(i) a width of at least 27 metres, / *une largeur minimale de 27 mètres*

(ii) a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres,*

(iii) an area of at least 1090 square metres; and / *une superficie minimale de 1 090 mètres carrés*

(d) for a multi-unit dwelling, / *pour une habitation multifamiliale*

(i) a width of at least 36 metres, plus 1.5 metres for each dwelling unit in excess of four, / *une largeur minimale de 36 mètres carrés, plus 1,5 mètre pour chaque logement au-delà de quatre,*

(ii) a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres,*

(iii) an area of at least 1272 square metres, plus 68 square metres for each dwelling unit in excess of four. / *une superficie minimale de 1271 mètres carrés, plus 68 mètres carrés pour chaque logement au-delà de quatre*

#### **54. Heavy Industrial (IND2) Zone / Zone industrielle lourde (IND2)**

54.1 In a Heavy Industrial Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Dans une zone industrielle lourde, les terrains, les bâtiments et les constructions peuvent servir aux fins suivantes:*

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants*

(i) Heavy industrial uses subject to Section 54.2; / *des usages industriels lourds, sous réserve du paragraphe 54.2*

(ii) Light industrial uses; / *des usages industriels légers*

(iii) Commercial uses; / *des usages commerciaux*

(iv) Water bottling operation subject to Section 47; / *des activités d'embouteillage d'eau, sous réserve du paragraphe 47 du présent règlement*

(v) Recreational uses; / *des usages récréatifs*

(vi) Institutional uses; / *des usages institutionnels*

(vii) Public utilities; / *des services publics*

(viii) An industrial slaughterhouse; and / *un abattoir industriel, et*

(ix) A salvage yard. / *un dépôt d'objets de récupération*

(b) One or more buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure / *un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires associés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction*

54.2 Heavy industrial uses must be set back 150m from existing residential dwellings to ensure a buffer between industrial and residential uses. / *Les usages industriels lourds doivent être situés à une distance de retrait minimale de 150 mètres d'habitations résidentielles existantes afin d'assurer une zone tampon entre les usages industriels et les usages résidentiels.*

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

- Staff have discussed the application internally. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne.*

- DTI was consulted regarding water and sanitary services/infrastructure. No objections were made related to the variance or the subdivision request. The email thread can be found in the schedules. / *DTI a été consulté au sujet des services et des infrastructures d'eau et d'égouts. Aucune objection n'a été exprimée concernant la dérogation ou la demande de lotissement. L'échange de courriels figure dans les annexes.*

- The Town of Shediac and the Greater Shediac Sewerage Commission were contacted to keep them informed of the variance and subdivision request. They had no comments related to the variance or subdivision request. / *La Ville de Shediac et la Commission des Égouts Shediac et Banlieues (CESB) ont été contactées afin de les tenir informées de la demande de dérogation et de lotissement. Ni la Ville ni la CESB avaient des commentaires par rapport à ces demandes.*

#### **Discussion**

A tentative subdivision plan titled Scoudouc Industrial Park Subdivision was submitted to Plan360 on February 12th, 2026. The purpose of this plan is to create one lot to accommodate one of the existing buildings on the property which is used as a window and door manufacturing plant. The property in question is currently identified as PID 70556147 and is located on Parker Road in the Scoudouc Industrial Park area, which falls within the Town of Shediac. Parker Road is a public street allowing for the subdivision of land provided that the lots meet the minimum size requirements prescribed in the Beaubassin West Rural Plan. New lots must also be suitable for their intended use and must not prevent any future development. Because the industrial park is serviced by a public water and sewer system, the minimum dimensions for a lot are a width of at least 18 meters, a depth of at least 30 meters and an area of at least 545 square meters. The proposed lot on the tentative plan meets two out of three dimensional

requirements, the width being the insufficient measurement. The applicant is therefore requesting a variance to reduce the minimum required width of a lot from 18 meters to 10 meters. / *Un plan de lotissement intitulé « Scoudouc Industrial Park Subdivision » a été reçu par Plan360 le 12 février 2026. Ce projet vise à créer un lot destiné à accommoder l'un des bâtiments existants sur la propriété, qui sert actuellement d'usine de fabrication de portes et fenêtres. La propriété en question est actuellement identifiée sous le NID 70556147 et est située sur le chemin Parker, dans la zone du parc industriel de Scoudouc, qui se trouve dans le territoire de la Ville de Shediac. Le chemin Parker est une voie publique permettant le lotissement du terrain à condition que les lots respectent les exigences minimales de superficie prescrites dans le Plan rural de Beaubassin-Ouest. Les nouveaux lots doivent également être adaptés à l'usage auquel ils sont destinés et ne doivent pas empêcher tout développement futur. Le parc industriel étant desservi par un réseau public d'eau et d'égouts, les dimensions minimales d'un lot sont une largeur d'au moins 18 mètres, une profondeur d'au moins 30 mètres et une superficie d'au moins 545 mètres carrés. Le lot proposé sur le plan provisoire répond à deux des trois exigences dimensionnelles, la largeur étant la mesure insuffisante. Le requérant demande donc une dérogation afin de réduire la largeur minimale requise d'un lot de 18 mètres à 10 mètres.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation de la base d'une dérogation, la loi sur l'urbanisme a établi les critères suivants, ou test:*

### **1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The minimum lot size required by the Beaubassin West Rural Plan is established to ensure that lots can accommodate a main building that can meet the minimum required setbacks without impeding on neighboring properties. The reduction from 18 meters to 10 meters is large, being slightly more than half of what is required. Despite the significant reduction, the proposed lot is technically wider than 10 meters, but Parker Road ends abruptly without a turnaround, which means the frontage of the lot is limited to 10 meters. Seeing as the 10 meters is currently used as a driveway to access the rest of the lot, staff considers the width variance reasonable as the width is wide enough to access the lot and to accommodate a main use. / *La superficie minimale des terrains prévue par le Plan rural de Beaubassin-Ouest a été fixée afin de garantir que les terrains puissent accueillir un bâtiment principal respectant les marges de recul minimales requises sans empiéter sur les propriétés voisines. La réduction de 18 mètres à 10 mètres est importante, puisqu'elle représente un peu plus de la moitié de la superficie requise. Malgré cette réduction importante, le terrain proposé est techniquement plus large que 10 mètres, mais le chemin Parker se termine brusquement sans espace tournant, ce qui signifie que la façade du terrain est limitée à 10 mètres. Étant donné que ces 10 mètres sont actuellement utilisés comme voie d'accès au reste du terrain, le personnel estime que la dérogation relative à la largeur est raisonnable, car la largeur est suffisante pour accéder au terrain et pour accueillir une utilisation principale.*

It should also be noted that the tentative plan indicates a proposed 10 meter-wide right-of-way (ROW) over the entire frontage of Lot 26-1, as well as a proposed 10 meter wide right-of-way on a portion of the remnant PID. Generally, a 7.5 meter setback is required from a ROW, however, as shown on the plan, the existing building on the remnant does not meet this setback. As the plan is not creating the right-of-way, rather it is proposed (so it does not yet exist), we are not varying the setback provision, however, staff recommends a condition for a no-build zone over both 10 meter right-of-ways. / *Il convient également de noter que le plan provisoire prévoit une emprise de 10 mètres de large sur toute la façade du lot 26-1, ainsi qu'une emprise de 10 mètres de large sur une partie du lot résiduel pour droit de passage. En règle générale, un retrait de 7,5 mètres est requis par rapport à une emprise privée, mais, comme le montre le plan, le bâtiment existant sur le terrain reliquat ne respecte pas ce retrait. Étant donné que le plan ne crée pas l'emprise, mais qu'il la propose (et qu'elle n'existe donc pas encore), nous ne dérogeons pas la disposition relative au retrait ; toutefois, le personnel recommande d'imposer une condition interdisant toute construction sur les deux emprises de 10 mètres.*

### **2. Is it desirable for the development of the property? / Est-ce souhaitable pour l'aménagement de la propriété?**

Typically, reducing the width of a lot is not desirable, however, for the purpose of this application we must take into consideration the fact that the proposed lot is already developed, and that the lot opens up to a wider width going further back. In terms of future development, there is little potential for any further development on this lot, and in any case, the reduced width of 10 meters would not have negative repercussions. For these reasons, staff considers the variance request desirable for the development of the

property. / *En règle générale, il n'est pas souhaitable de réduire la largeur d'une parcelle ; toutefois, dans le cadre de la présente demande, nous devons tenir compte du fait que la parcelle proposée est déjà aménagée et qu'elle s'élargit à mesure que l'on se dirige vers l'arrière. En ce qui concerne les aménagements futurs, ce terrain offre peu de possibilités de développement supplémentaire et, en tout cas, la réduction de la largeur à 10 mètres n'aurait pas de répercussions négatives. Pour ces raisons, le personnel estime que la demande de dérogation est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

### **3. Is it within the intent of the regulation? / *Est-ce conforme à l'intention du règlement?***

The Beaubassin West Rural Plan aims to guide growth in a way that maximizes infrastructure use and to keep industrial uses within the Scoudouc Industrial Park. Granting this variance would lead to the creation of a separate lot able to accommodate an existing industrial use, therefore following the intent of the Regulation. / *Le plan rural de Beaubassin-Ouest vise à orienter la croissance de manière à optimiser l'utilisation des infrastructures et à regrouper les activités industrielles au sein du parc industriel de Scoudouc. Le fait d'accepter cette dérogation permettrait de créer un terrain distinct pouvant accueillir une activité industrielle existante, ce qui serait conforme à l'intention du règlement.*

### **Public Notice / Avis public**

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 meters of the property on March 11, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 11 mars 2026.*

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

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

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

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) or (f) of a zoning bylaw if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

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

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

(i) the size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure / *la grandeur et les dimensions des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee

APPROVE the variance to reduce the width of a lot on the tentative subdivision plan Scoudouc Industrial Park Subdivision, with Job number 2026-015 by G.J. Després & Assoc. (1995) Ltd. from 18 meters to 10 meters, subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur d'un lot sur le plan de lotissement Scoudouc Industrial Park, ayant comme numéro de travail 2026-015 soumis par G.J. Després & Assoc. (1995) Ltd. de 18 mètres à 10 mètres sous réserve de la condition suivante:*

- A “no build zone” shall be identified on the subdivision plan over both of the proposed 10m wide right of ways (on Lot 26-1 and on the remnant PID 70556147). / *Qu'une “zone de non-construction” soit identifiée sur le plan de lotissement au-dessus des deux droits de passage de 10 mètres (sur le lot 26-1 et sur le lot reliquat NID 70556147).*

**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.*

**Vue Aérienne / Aerial view**



**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

## Carte de zonage / zoning map



**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

## Google street view – June 2019 / Vue de la rue Google – Juin 2019

### End of Parker road



### Frontage of Lot 26-1 and portion of remnant land



**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

*Location of both proposed 10 meter wide right-of-ways*



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

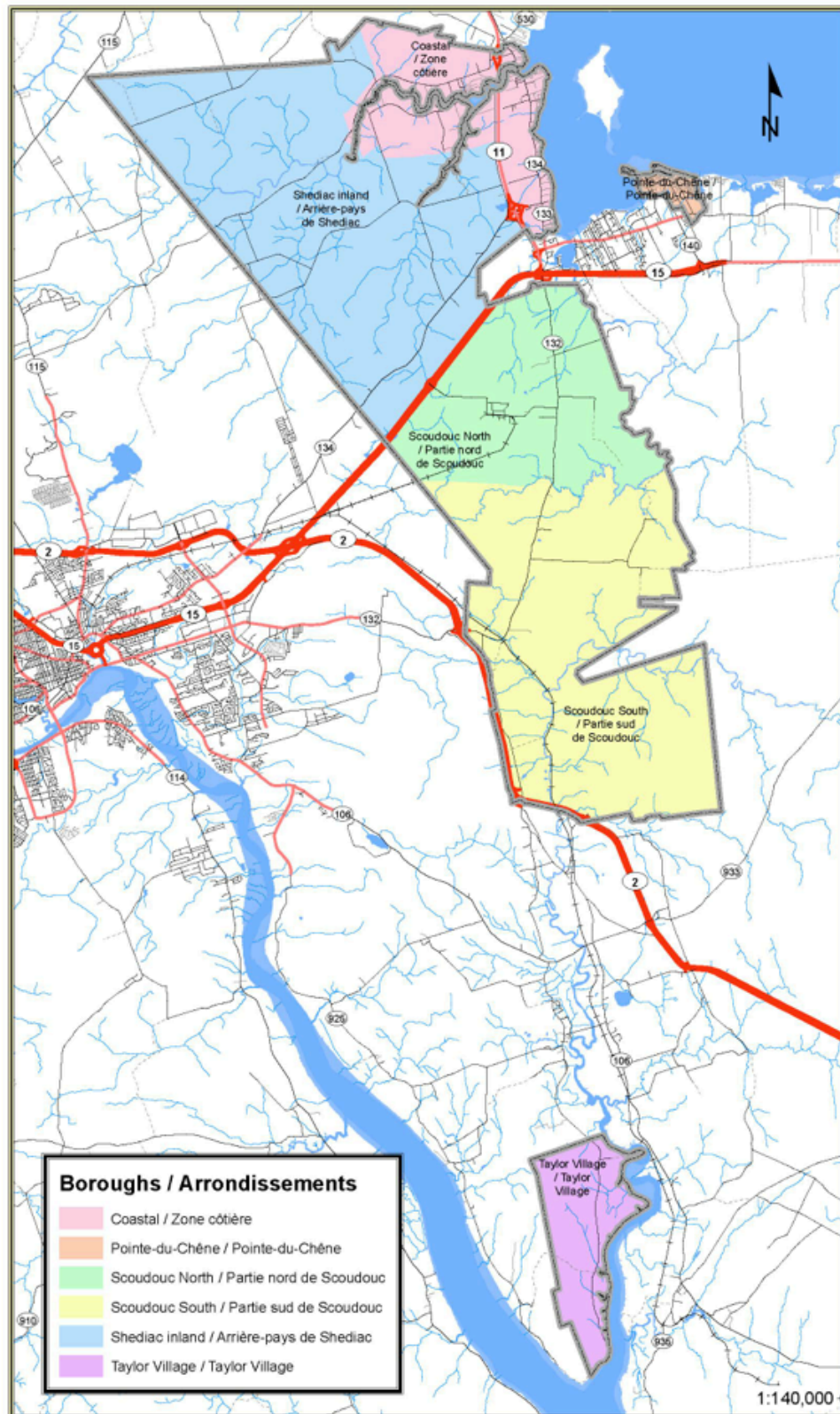
**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Shediac, NB E4P 1H9  
(506) 533-3637

**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

Schedule B: Borough Map

Annexe B : Carte des arrondissements



**NAD 83 (CSRS) GRID COORDINATES (ADJUSTED)**

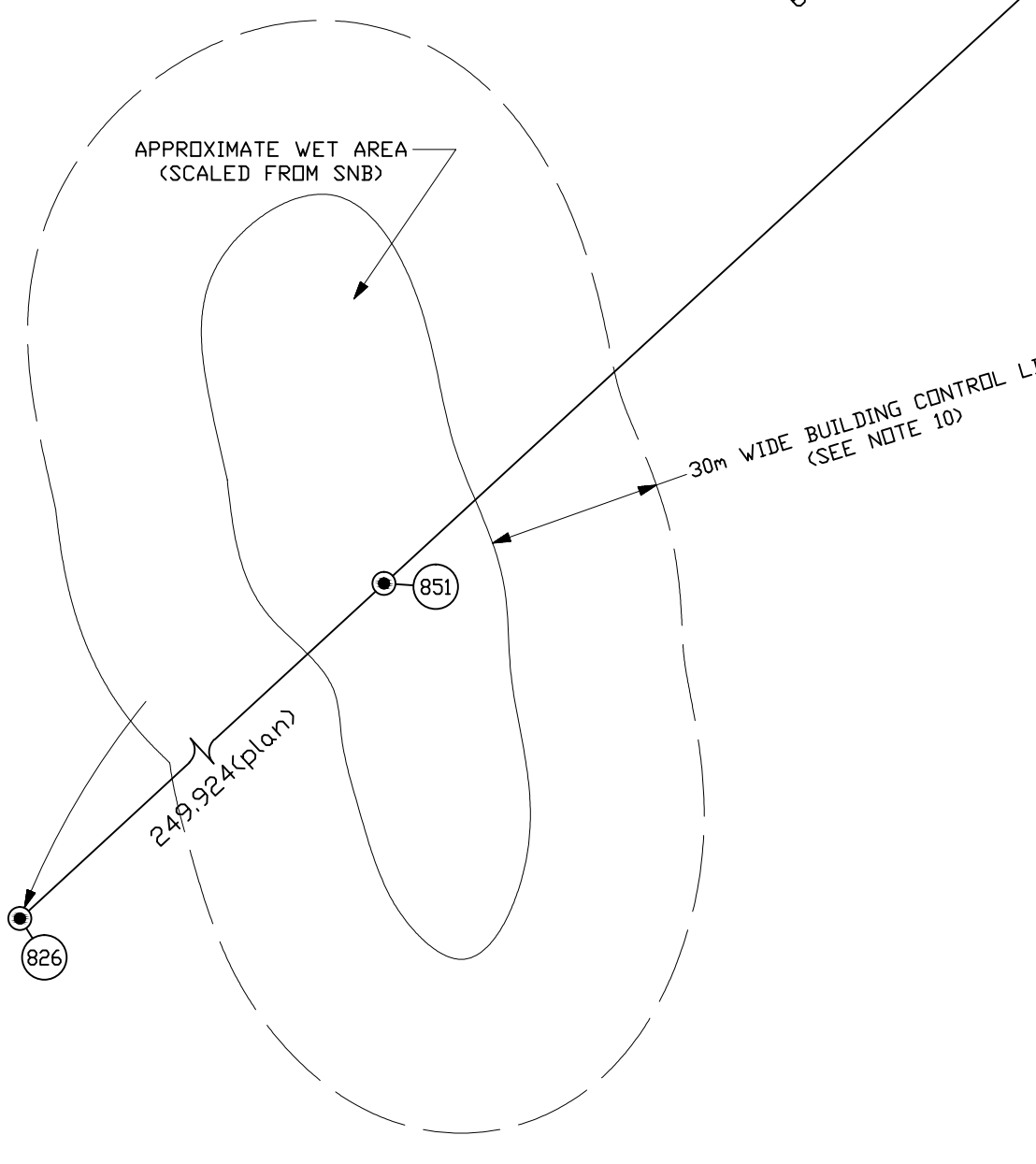
POINT	EASTING	NORTHING
Mon. 5669	263 2706.211	745 7733.471
173	264 6954.281	746 4570.225
174	264 6766.215	746 4774.629
175	264 7108.930	746 5089.950
803	264 7222.450	746 4974.111
823	264 7137.710	746 5076.803
824	264 7097.442	746 5095.198
825	264 6912.259	746 5103.613
826	264 6462.896	746 4690.164
832	264 7030.427	746 4584.641
833	264 7044.255	746 4569.877
843	264 7208.218	746 4743.221
849	264 7270.704	746 4888.129
850	264 7264.156	746 4745.641
851	264 6646.816	746 4859.384
852	264 6919.006	746 4563.547
853	264 6902.100	746 4899.652
854	264 7032.749	746 4757.633
855	264 6952.654	746 4683.940
856	264 7037.786	746 4591.412

NOTE: IMPOSSIBLE TO TIE IN SURVEY MARKER AT POINTS 175, 823 & 824 DUE TO PILE OF MATERIALS ON TOP AND POINT 825 DUE TO WET AREA.

PID 00884809  
TRANSPORTATION AND INFRASTRUCTURE  
DOC.32228158  
REG. DECEMBER 3, 2012  
AND  
DOC.352270 VOL.511 PG.716  
REG. MAY 21, 1976

SEE PLANS 41423550, 38866407, 35308676  
34236746, 32570401, 31992812, 31196414,  
30930839, 30550413, 30529466, 30189931,  
30189881, 30189774, 30140199, 30072129,  
29948347, 29897841, 29588028, 29117513,  
26053117, 201851, 200694, 200336 & 6742

GRID NORTH



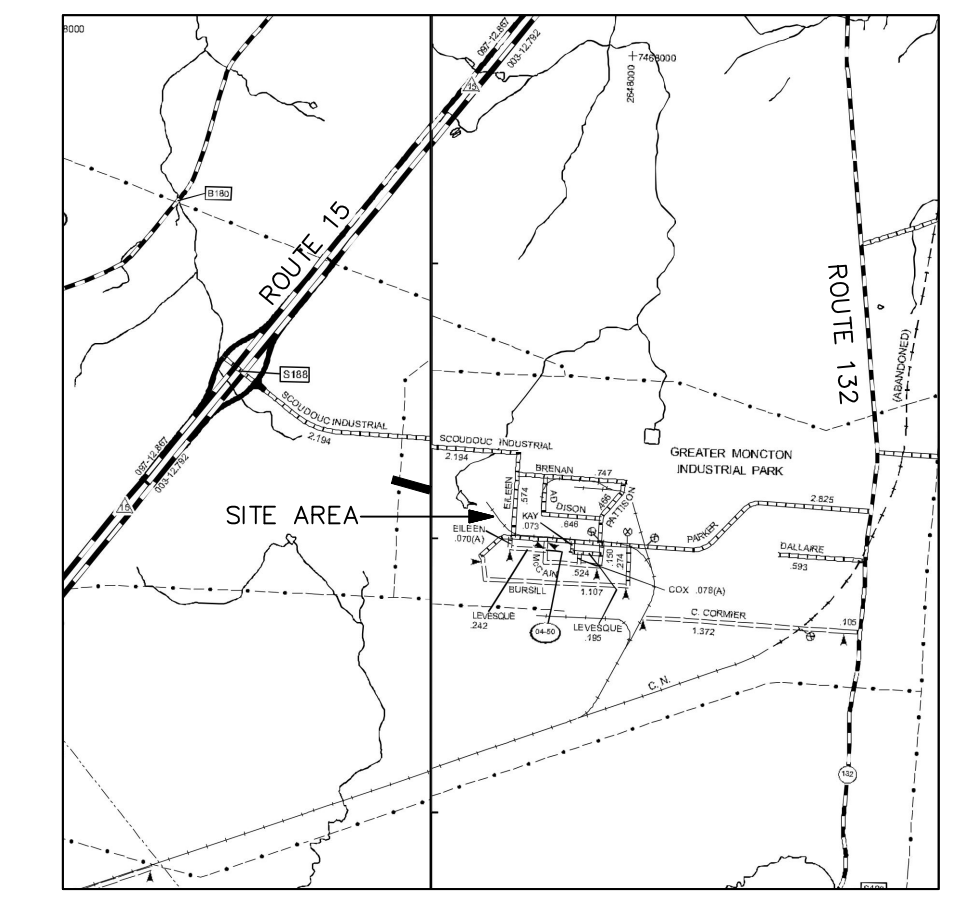
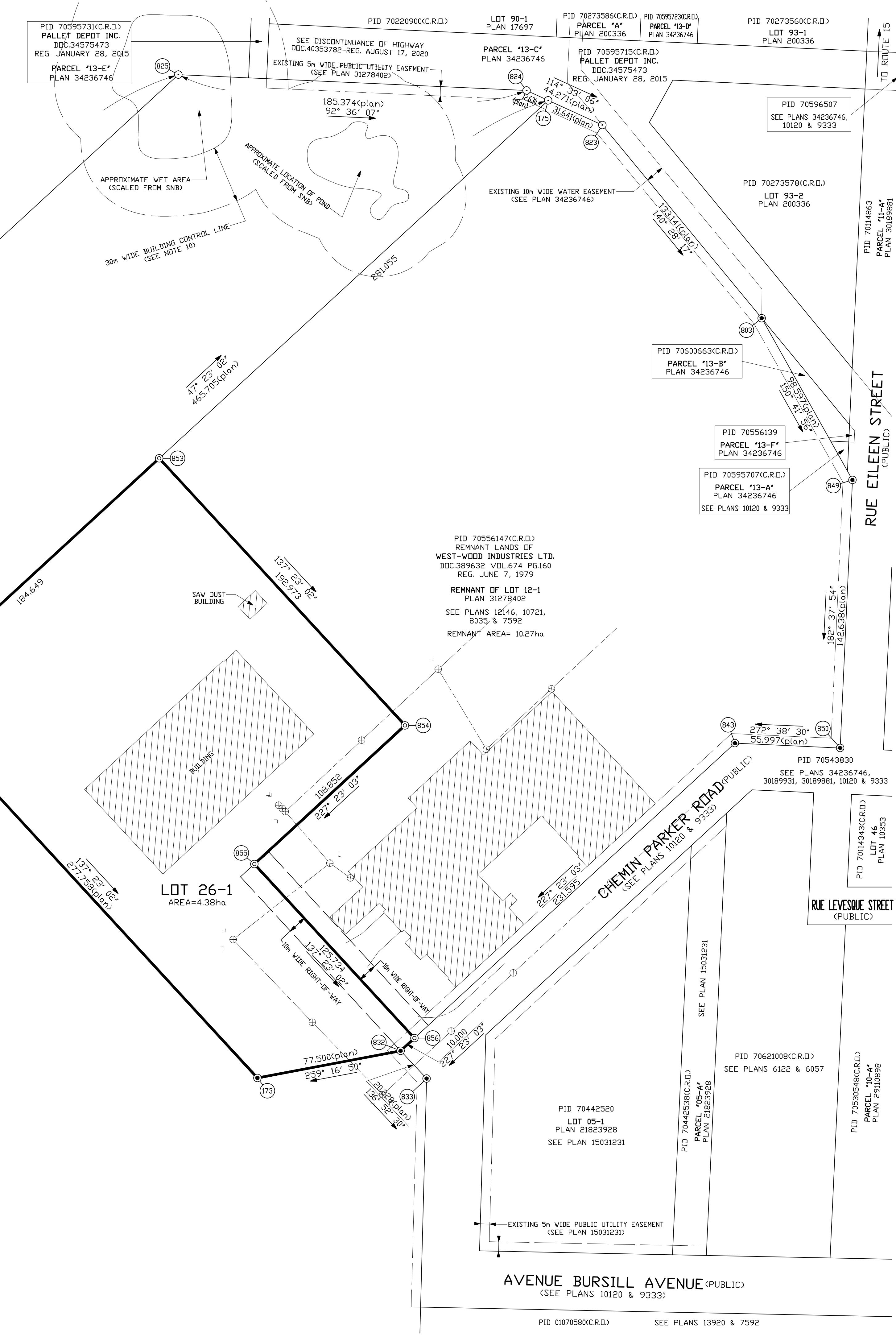
**LEGEND**

- LAND DEALT WITH BY THIS PLAN
- BOUNDED THUS.....
  - STANDARD SURVEY MARKER PLACED.....
  - STANDARD SURVEY MARKER FOUND.....
  - ROUND IRON BAR FOUND.....
  - SQUARE IRON BAR FOUND.....
  - IRON PIPE FOUND.....
  - WOODEN SURVEYORS POST FOUND.....
  - SCRIBED WOODEN SURVEYORS POST FOUND.....
- SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT.....
- SURVEYOR'S REAL PROPERTY REPORT.....
- TRAVERSE CONTROL POINT.....
- CALCULATED COORDINATE POINT.....
- TABULATED COORDINATE REFERENCE.....
- VERTICAL GEODETIC BENCH MARK.....
- CENTRELINE.....
- UTILITY EASEMENT.....
- FENCE LINE.....
- SQUARE METRES.....
- HECTARE.....
- NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR.....
- N.B.L.S.
- N.B.L.S. REGISTRATION NUMBER..... #123
- SERVICE NEW BRUNSWICK..... SNB
- SNB PARCEL IDENTIFIER..... PID
- DOCUMENT..... DOC.
- VOLUME..... VOL.
- PAGE..... PG.
- REGISTERED..... REG
- CALCULATED..... (c)
- CHECK MEASURED..... (ckd)
- DERIVED FROM A SOURCE OTHER THAN THE SURVEYOR'S MEASUREMENTS..... (d)
- MEASURED..... (m)
- DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED..... (deed)
- NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION..... NB POWER
- CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP..... C.R.O.
- HYDRO POLE.....
- BUILDING.....
- ORDINARY HIGH WATER MARK..... OHWM
- BEGIN CURVE..... B.C.
- END CURVE..... E.C.
- RADIUS POINT..... R.P.
- UTILITY DISTRIBUTION LINE.....
- ANCHOR.....

**NOTES:**

- CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
- DIRECTIONS ARE NAD 83 (CSRS) GRID AZIMUTHS DERIVED FROM NAD 83 (CSRS) HIGH PRECISION GRID MONUMENT 5669. THE SCALE FACTOR USED WAS 1.000000.
- AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
- DISTANCES FROM BUILDINGS TO PROPERTY LINES ARE ROUNDED TO THE NEAREST 0.01 METRES.
- BUILDING TIES SHOWN HEREON ARE TO THE OUTSIDE OF CONCRETE FOUNDATION.
- ALL DIMENSIONS OF BUILDINGS, STRUCTURES OR FOUNDATIONS ARE THE EXTERIOR HORIZONTAL DIMENSION.
- THE FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON DECEMBER 21, 2022 &
- PLAN AND DEED NUMBERS ARE THOSE AS FILED IN THE REGISTRY OFFICE FOR THE COUNTY OF WESTMORLAND.
- INFORMATION SHOWN OUTSIDE THE LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN IS FOR REFERENCE ONLY AND WAS DERIVED FROM SNB RECORDS.
- SUBJECT TO WATERCOURSE ALTERATION REGULATION 90-80 UNDER THE CLEAN WATER ACT (30m WDE).

PID 70712716(C.R.O.)  
A.G.S. LEBLANC HOLDINGS LTD.  
DOC.45153773  
REG. MARCH 22, 2024  
SEE PLANS 45153757, 43564310,  
31278402, 10721, 8035 & 7592



LOCALITY SKETCH NOT TO SCALE  
DESIGNATED PROVINCIAL HIGHWAYS MAP - PAGE 339

**PURPOSE OF PLAN**

- TO AMEND LOT 12-1 ON PLAN 31278402.
- TO CREATE LOT 26-1 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
- TO SHOW A 10m WIDE RIGHT-OF-WAY TO BENEFIT LOT 26-1 AND TO BURDEN PID 70556147(C.R.O.)
- TO SHOW A 10m WIDE RIGHT-OF-WAY TO BENEFIT PID 70556147(C.R.O.) AND TO BURDEN LOT 26-1

**DEED DATA/TRANSFER**

FOR PID 70556147(C.R.O.)  
FROM HER MAJESTY THE QUEEN  
TO: LOCK WOOD LTD.  
DATED: JUNE 9, 1978  
REGISTERED: JUNE 7, 1979  
DOC. 389632  
VOL. 674 PG. 160-163

**OWNER'S STATEMENT**

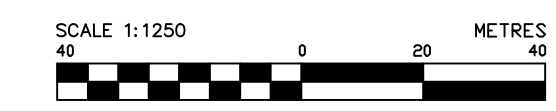
I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

LEANDRE CORMIER-PRESIDENT FOR WEST-WOOD INDUSTRIES LTD.

**OWNER:** WEST-WOOD INDUSTRIES LTD.

**TENTATIVE AMENDING SUBDIVISION PLAN OF SCODOUC INDUSTRIAL PARK SUBDIVISION (AMENDING PLAN 31278402)**

NORTHWEST OF CHEMIN PARKER ROAD (PUBLIC)  
AT SCODOUC  
PARISH OF SHEDIAC  
COUNTY OF WESTMORLAND  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



**G.J. DESPRÉS & ASSOC. (1995) LTD.**  
LAND SURVEYORS / ENGINEERS  
4 KANAFUKT WAY, BOUCTOUCHE, N.B.  
E-MAIL: gdespres@nb.abil.com

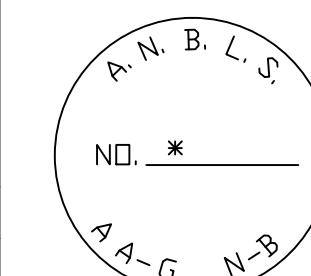
PH: (506) 743-8430  
PH: (506) 857-2806  
FAX: (506) 743-8454

LAND SURVEYOR'S STATEMENT

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

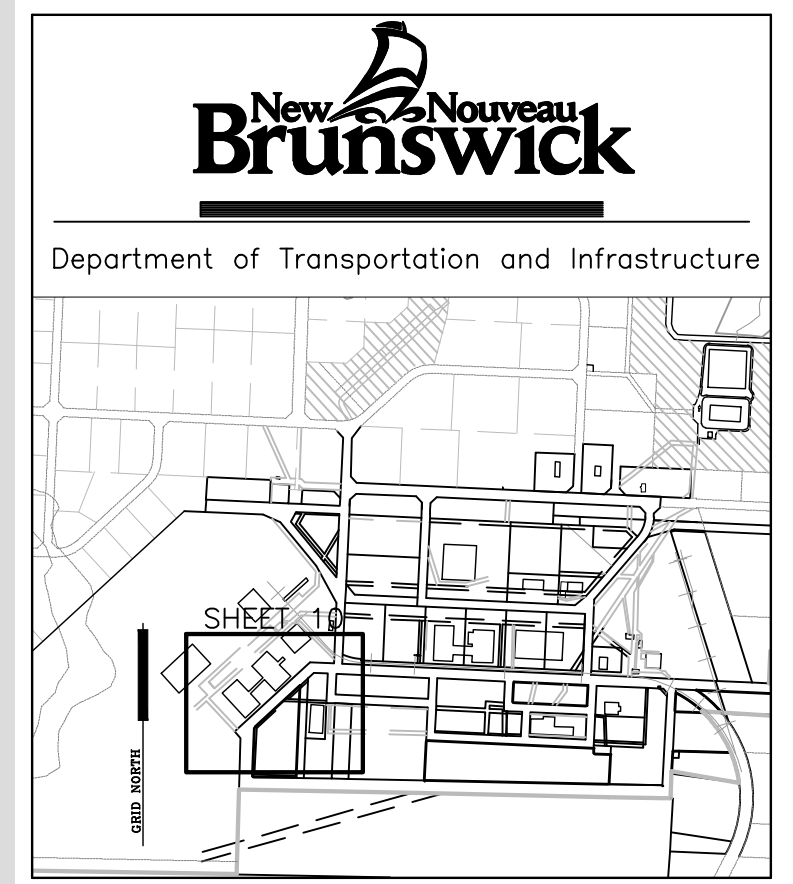
SURVEYED BY:

ASSOCIATION OF N.B.L.S. PLAN VALIDATION STAMP



ROLAND A. FOUGERE, P. Eng. N.B.L.S. # 375  
DATE: FEBRUARY 12, 2026 DRAWING No. 1 of 1  
DRAWN BY: C. M. CHECKED BY: R. F.  
JOB No.: 2026-015 ZONE: 210221

PID 01070580(C.R.O.) SEE PLANS 13920 & 7592



Consultant Expert-conseil



**MONCTON**  
1077 boul. St. George Blvd.  
Suite 400  
Moncton, N.B. Canada  
E1E 4C9  
Tel: (506) 857-2777  
Fax: (506) 857-2751

**SAINT JOHN**  
133 Prince William Street  
Suite 703  
Saint John, N.B. Canada  
E1E 4C9  
Tel: (506) 693-5893  
Fax: (506) 693-3250

CRANDALLENGINEERING.CA

General notes / Notes générales

1. ALL VALVES ARE GATE VALVES.
2. ALL FITTINGS ON SCOUODOUC IND. DRIVE INCLUDE MECHANICAL JOINT RESTRAINTS.
3. PROPERTY LINES ARE PRELIMINARY.

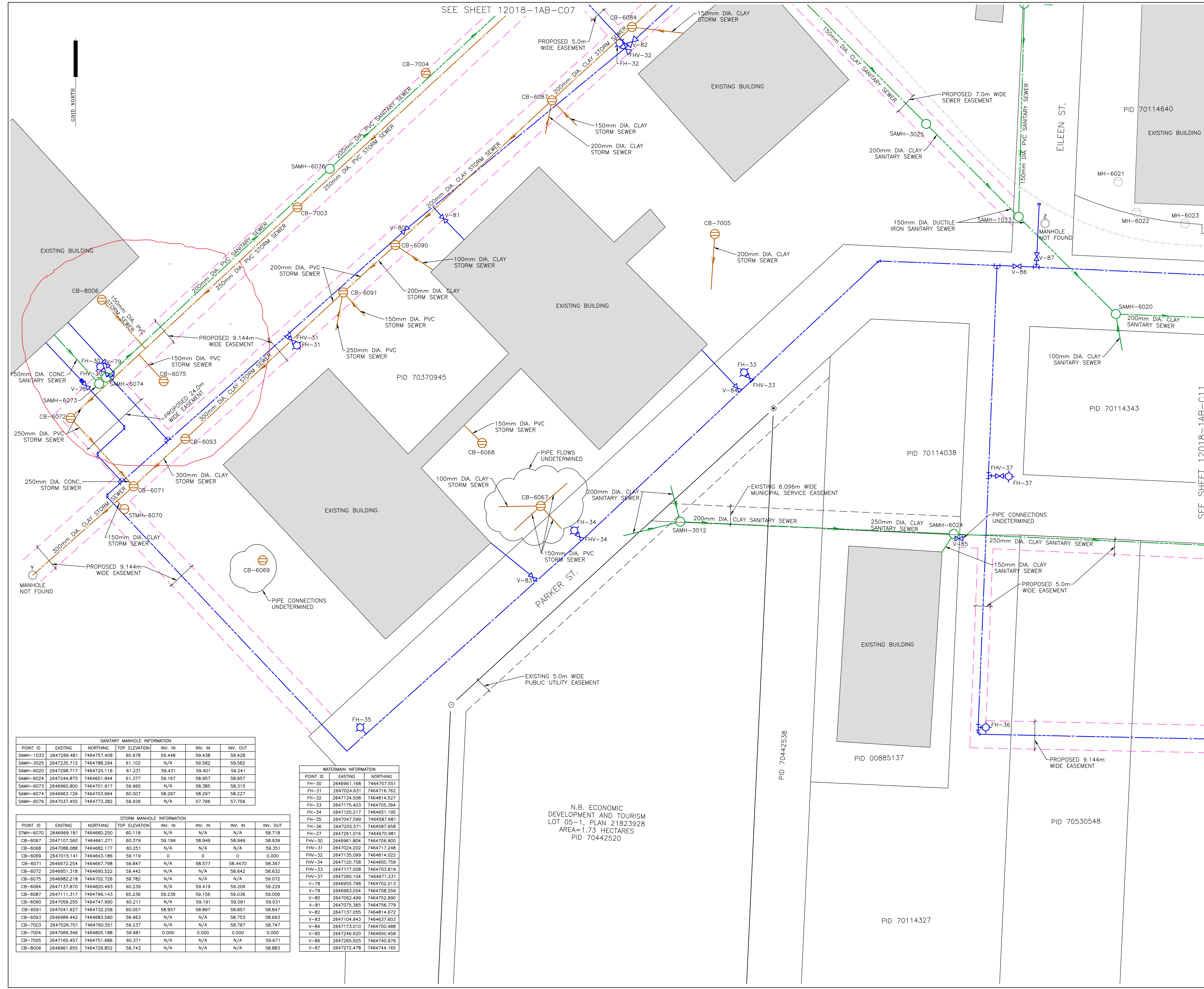
ISSUED FOR CLIENT REVIEW	01	APR. 20, 2012
ISSUED FOR CLIENT REVIEW	00	APR. 11, 2012
Revisions / Révisions	No/V <sup>o</sup>	Date

Project Title / Titre du projet

**SCOUODOUC INDUSTRIAL PARK EXISTING SYSTEM AS-BUILT**

**SCOUODOUC, N.B.**  
Sheet title / Titre de la feuille  
**EXISTING SYSTEM AS-BUILT PARKER ST. AND EILEEN ST.**

Date	Scale	Stamp	Seau
APR. 20, 2012	1:500	BM	PP
12018-1AB-C10			



**SANITARY MANHOLE INFORMATION**

POINT ID	EASTING	NORTHING	TOP ELEVATION	INV. IN	INV. IN	INV. OUT
SAMH-1033	2647266.481	7464757.408	60.978	59.448	59.438	59.428
SAMH-3025	2647235.712	7464788.294	61.102	N/A	59.582	59.582
SAMH-6020	2647298.717	7464725.116	61.231	59.431	59.401	59.241
SAMH-6024	2647244.875	7464651.944	61.377	59.167	58.957	58.957
SAMH-6073	2646960.800	7464701.917	59.965	N/A	58.385	58.315
SAMH-6074	2646963.126	7464703.964	60.007	58.297	58.297	58.227
SAMH-6076	2647037.455	7464773.382	59.926	N/A	57.796	57.756

**STORM MANHOLE INFORMATION**

POINT ID	EASTING	NORTHING	TOP ELEVATION	INV. IN	INV. IN	INV. OUT
STMH-6070	2646969.181	7464660.250	60.118	N/A	N/A	58.718
CB-6067	2647107.560	7464661.271	60.379	59.199	58.949	58.939
CB-6068	2647088.088	7464682.177	60.251	N/A	N/A	59.351
CB-6069	2647015.141	7464643.186	59.119	0	0	0.000
CB-6071	2646972.254	7464667.798	59.847	N/A	58.577	58.470
CB-6072	2646951.318	7464690.522	59.442	N/A	N/A	58.632
CB-6075	2646982.218	7464702.726	59.782	N/A	N/A	59.072
CB-6084	2647137.870	7464820.493	60.239	N/A	59.419	59.209
CB-6087	2647111.317	7464796.143	60.236	59.236	59.156	59.036
CB-6090	2647059.255	7464747.990	60.211	N/A	59.191	59.091
CB-6091	2647041.927	7464732.258	60.057	58.957	58.897	58.847
CB-6093	2646989.442	7464683.560	59.963	N/A	N/A	58.693
CB-7003	2647026.701	7464760.551	59.237	N/A	N/A	58.747
CB-7004	2647069.346	7464805.188	59.681	0.000	0.000	0.000
CB-7005	2647165.457	7464751.886	60.371	N/A	N/A	59.671
CB-8006	2646961.655	7464729.852	59.743	N/A	N/A	58.883

**WATERMAIN INFORMATION**

POINT ID	EASTING	NORTHING
FH-30	2646961.168	7464707.551
FH-31	2647024.631	7464716.762
FH-32	2647134.508	7464814.527
FH-33	2647175.403	7464705.394
FH-34	2647120.217	7464651.195
FH-35	2647047.599	7464587.681
FH-36	2647255.571	7464587.658
FH-37	2647261.016	7464670.981
FHV-30	2646961.804	7464706.900
FHV-31	2647024.202	7464717.248
FHV-32	2647135.099	7464814.022
FHV-34	2647120.758	7464650.759
FHV-33	2647177.008	7464703.819
FHV-37	2647260.104	7464671.231
V-78	2646955.798	7464702.013
V-79	2646963.054	7464708.559
V-80	2647062.499	7464752.990
V-81	2647075.365	7464756.779
V-82	2647137.055	7464814.672
V-83	2647104.943	7464637.603
V-84	2647173.010	7464700.488
V-85	2647246.620	7464650.458
V-86	2647265.925	7464740.976
V-87	2647272.478	7464744.165

N.B. ECONOMIC DEVELOPMENT AND TOURISM  
LOT 05-1, PLAN 21823928  
AREA=1.73 HECTARES  
PID 70442520

SEE SHEET 12018-1AB-C11

SEE SHEET 12018-1AB-C07

## Sophie Daigle

---

**From:** Joey Frenette <joey@gssc-cesb.ca>  
**Sent:** Tuesday, February 24, 2026 10:15 AM  
**To:** Sophie Daigle; Nicholas Arseneau; serge.melanson@gnb.ca; serge.bourque@gnb.ca  
**Cc:** Luc McGraw  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision - Commentaires

### **ATTENTION! External email / courriel externe**

Sophie,

Cette propriété n'est pas desservie par le système de la CÉSB. Donc pas de commentaires.

Joey

### **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

[joey@gssc-cesb.ca](mailto:joey@gssc-cesb.ca)

<http://www.gssc-cesb.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:** Sophie Daigle <sophie.daigle@nbse.ca>

**Sent:** February 23, 2026 11:55 AM

**To:** Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>; serge.melanson@gnb.ca; serge.bourque@gnb.ca

**Cc:** Luc McGraw <luc.mcgraw@shediac.ca>; Joey Frenette <joey@gssc-cesb.ca>

**Subject:** 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision - Commentaires

Bonjour à tous,

Nous avons reçu une demande de lotissement pour créer 1 nouveau lot sur le chemin Parker dans le Parc Industriel de Scoudouc (NID 70556147). Une dérogation (*variance*) sera aussi nécessaire pour la réduction de la largeur du nouveau lot de 18 mètres à 10 mètres.

Je vous écris pour vérifier si vous avez des commentaires ou des préoccupations par rapport :

- Aux services d'eau et d'égouts / infrastructure
- À la demande de dérogation pour réduire la largeur du lot et l'accès au lot

J'insère le plan proposé en pièce jointe, n'hésitez pas si vous avez des questions.

Merci

## Sophie Daigle

---

**From:** Sophie Daigle  
**Sent:** Monday, March 16, 2026 9:52 AM  
**To:** 'Melanson, Serge (DTI/MTI)'; Nicholas Arseneau; Bourque, Serge (DTI/MTI)  
**Cc:** Luc McGraw; Joey Frenette; Byrne, Alex (DTI/MTI); Jeff Boudreau  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision

Bonjour Serge,

Suivant la réception des as-built, aucun changement aux services d'eau ou égouts sera nécessaire en relation avec ce lotissement.

Merci!

Sophie Daigle She/Her/Elle/La  
**Development Officer / Agente d'aménagement**  
T: (506) 382-5386 | Direct : (506) 877-2190

---

**From:** Melanson, Serge (DTI/MTI) <Serge.Melanson@gnb.ca>  
**Sent:** Friday, March 6, 2026 10:24 AM  
**To:** Sophie Daigle <sophie.daigle@nbse.ca>; Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>; Bourque, Serge (DTI/MTI) <Serge.Bourque@gnb.ca>  
**Cc:** Luc McGraw <luc.mcgraw@shediac.ca>; Joey Frenette <joey@gssc-cesb.ca>; Byrne, Alex (DTI/MTI) <Alex.Byrne@gnb.ca>; Jeff Boudreau <Jeff.boudreau@nbse.ca>; Melanson, Serge (DTI/MTI) <Serge.Melanson@gnb.ca>  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision

### **ATTENTION! External email / courriel externe**

Serge Bourque peut répondre à la question ci-dessous.

---

**From:** Sophie Daigle <[sophie.daigle@nbse.ca](mailto:sophie.daigle@nbse.ca)>  
**Sent:** Thursday, March 5, 2026 2:00 PM  
**To:** Melanson, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Melanson@gnb.ca](mailto:Serge.Melanson@gnb.ca)>; Nicholas Arseneau <[nicholas.arseneau@shediac.ca](mailto:nicholas.arseneau@shediac.ca)>; Bourque, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Bourque@gnb.ca](mailto:Serge.Bourque@gnb.ca)>  
**Cc:** Luc McGraw <[luc.mcgraw@shediac.ca](mailto:luc.mcgraw@shediac.ca)>; Joey Frenette <[joey@gssc-cesb.ca](mailto:joey@gssc-cesb.ca)>; Byrne, Alex (DTI/MTI) <[Alex.Byrne@gnb.ca](mailto:Alex.Byrne@gnb.ca)>; Jeffrey J. Boudreau <[jeff.boudreau@nbse.ca](mailto:jeff.boudreau@nbse.ca)>  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision

Some people who received this message don't often get email from [sophie.daigle@nbse.ca](mailto:sophie.daigle@nbse.ca). [Learn why this is important](#)

Bonjour Serge,

C'est bien le cas – le PID 70556147 sera loti et créera un nouveau lot (26-1) qui figure sur le plan. Il n'y a pas de nouvelle construction proposée et les bâtiments montrés sur le plan sont existants.

Pour la dernière question, l'arpenteur me fait savoir que pour confirmer, une copie des « As-built » serait nécessaire.

**Est-ce que vous savez si les deux bâtiments montrés sur le plan sont desservis individuellement, ou s'ils partagent un service d'eau/égout ?**

Merci d'avance,

Sophie Daigle She/Her/Elle/La

Development Officer / Agente d'aménagement

T: (506) 382-5386 | Direct : (506) 877-2190

---

**From:** Melanson, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Melanson@gnb.ca](mailto:Serge.Melanson@gnb.ca)>

**Sent:** Tuesday, February 24, 2026 7:19 AM

**To:** Sophie Daigle <[sophie.daigle@nbse.ca](mailto:sophie.daigle@nbse.ca)>; Nicholas Arseneau <[nicholas.arseneau@shediac.ca](mailto:nicholas.arseneau@shediac.ca)>; Bourque, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Bourque@gnb.ca](mailto:Serge.Bourque@gnb.ca)>

**Cc:** Luc McGraw <[luc.mcgraw@shediac.ca](mailto:luc.mcgraw@shediac.ca)>; Joey Frenette <[joey@gssc-cesb.ca](mailto:joey@gssc-cesb.ca)>; Byrne, Alex (DTI/MTI) <[Alex.Byrne@gnb.ca](mailto:Alex.Byrne@gnb.ca)>; Melanson, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Melanson@gnb.ca](mailto:Serge.Melanson@gnb.ca)>

**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision

**ATTENTION! External email / courriel externe**

Bonjour,

Je souhaite confirmer quelques détails :

- S'agit-il d'un **lotissement d'un PID existant**?
- **Tous les bâtiments indiqués sont-ils existants**, sans nouvelles constructions proposées?
- Y a-t-il **des modifications aux services** demandées dans le cadre de cette proposition?

Si ce n'est qu'une demande de lotissement d'une propriété privée existante sans changement aux services, nous n'avons aucune objection.

---

**From:** Sophie Daigle <[sophie.daigle@nbse.ca](mailto:sophie.daigle@nbse.ca)>

**Sent:** Monday, February 23, 2026 11:55 AM

**To:** Nicholas Arseneau <[nicholas.arseneau@shediac.ca](mailto:nicholas.arseneau@shediac.ca)>; Melanson, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Melanson@gnb.ca](mailto:Serge.Melanson@gnb.ca)>; Bourque, Serge (DTI/MTI) <[Serge.Bourque@gnb.ca](mailto:Serge.Bourque@gnb.ca)>

**Cc:** Luc McGraw <[luc.mcgraw@shediac.ca](mailto:luc.mcgraw@shediac.ca)>; Joey Frenette <[joey@gssc-cesb.ca](mailto:joey@gssc-cesb.ca)>

**Subject:** 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision - Commentaires

Some people who received this message don't often get email from [sophie.daigle@nbse.ca](mailto:sophie.daigle@nbse.ca). [Learn why this is important](#)

**ATTENTION! External email / courriel externe.**

Bonjour à tous,

Nous avons reçu une demande de lotissement pour créer 1 nouveau lot sur le chemin Parker dans le Parc Industriel de Scoudouc (NID 70556147). Une dérogation (*variance*) sera aussi nécessaire pour la réduction de la largeur du nouveau lot de 18 mètres à 10 mètres.

Je vous écris pour vérifier si vous avez des commentaires ou des préoccupations par rapport :

- Aux services d'eau et d'égouts / infrastructure
- À la demande de dérogation pour réduire la largeur du lot et l'accès au lot

J'insère le plan proposé en pièce jointe, n'hésitez pas si vous avez des questions.

## Sophie Daigle

---

**From:** Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>  
**Sent:** Friday, March 13, 2026 12:27 PM  
**To:** Sophie Daigle  
**Cc:** Luc McGraw  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision - Commentaires

### **ATTENTION! External email / courriel externe**

Bonjour Sophie,

La Ville n'a pas de commentaire par rapport à cette subdivision de terrain.

Merci et bonne fin de semaine!

#### **Nicholas Arseneau, P.Eng**

Ingénieur Civil - Développement | Civil Engineer – Development

Ville de Shediac - Town of Shediac

(506) 532-7000 | [shediac.ca](http://shediac.ca)



Toute correspondance créée, reçue ou envoyée par les employés ou les élus de la Ville de Shediac pourrait être divulguée conformément aux dispositions de la *Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée* de la province du Nouveau-Brunswick. / Any correspondence created, sent or received by employees or elected officials of the Town of Shediac may be subject to disclosure under the provisions of the *Right to Information and Protection of Privacy Act* of the Province of New Brunswick.

---

**From:** Sophie Daigle <sophie.daigle@nbse.ca>  
**Sent:** Friday, March 13, 2026 9:30 AM  
**To:** Nicholas Arseneau <nicholas.arseneau@shediac.ca>  
**Cc:** Luc McGraw <luc.mcgraw@shediac.ca>  
**Subject:** RE: 26-0144: Scoudouc Industrial Park Subdivision - Commentaires

**CAUTION:** This email originated from an **EXTERNAL** source. Please verify the sender before clicking links, opening attachments, or responding with sensitive information.

Bonjour,

Je voulais seulement faire un suivi/rappel que notre rapport pour cette dérogation se fait publier sur notre site web mercredi prochain, donc si vous avez des commentaires et que vous aimeriez qu'ils fassent partie du rapport, ils devront être soumis avant cette journée-là.

Merci!

Sophie Daigle She/Her/Elle/La  
**Development Officer / Agente d'aménagement**  
T: (506) 382-5386 | Direct : (506) 877-2190

---

**From:** Sophie Daigle  
**Sent:** Monday, February 23, 2026 11:55 AM  
**To:** Nicholas Arseneau <[nicholas.arseneau@shediac.ca](mailto:nicholas.arseneau@shediac.ca)>; 'serge.melanson@gnb.ca' <[serge.melanson@gnb.ca](mailto:serge.melanson@gnb.ca)>;