

RAPPORT PRÉLIMINAIRE

PRELIMINARY REPORT

Objet : Rezonage de R2 à R3
Filière : 25-1822
Date de réunion : 19 janvier 2026
De : Oscar Chappe, Urbaniste

Subject: Rezoning from R2 to R3
File: 25-1822
Meeting date: January 19, 2026
From: Oscar Chappe, Planner

Demandeur : Marc Gauthier / 765391 NB INC.
Propriétaire : Marc Gauthier / 765391 NB INC.
Emplacement : 122 Bellevue Heights

Applicant: Marc Gauthier / 765391 NB INC.
Owner: Marc Gauthier / 765391 NB INC.
Location: 122 Bellevue Heights

NID : 00866491
Dimension du lot : 1.9 hecatres
Services disponibles : Eau et égout sanitaire
Carte d'utilisation du sol actuel : R – Résidentiel

PID: 00866491
Dimension of lot : 1.9 hectares
Services available: Water and sanitary sewer
Current land use map: R - Residential

Arrondissement : Arrondissement Bellevue
Zonage actuel : R2 – zone résidentielle à moyenne densité (R2)

Borough: Bellevue Borough
Current zoning: R2 – medium-density residential

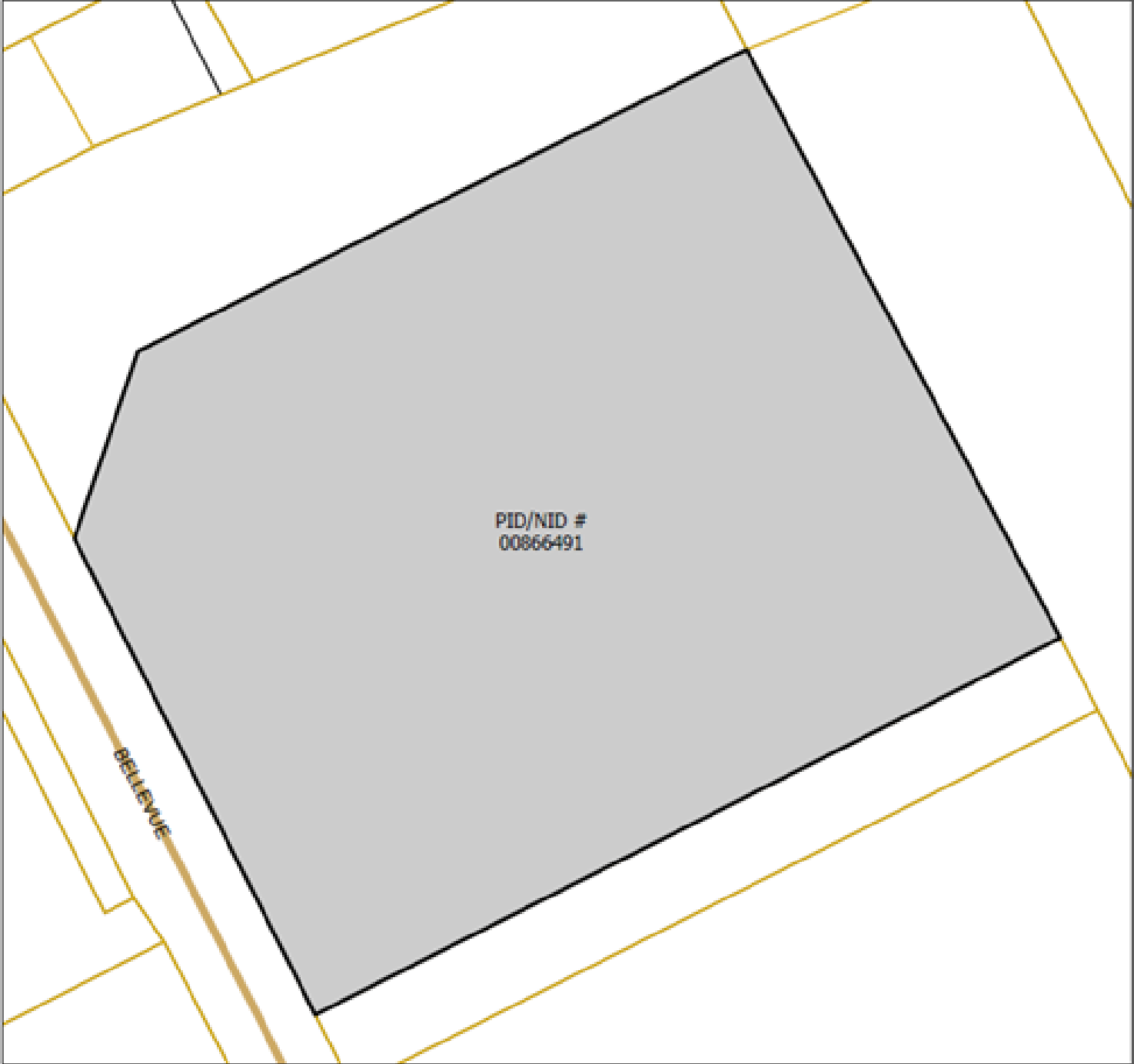
Zonage proposé pour R3 – Résidentielle à haute densité
Z-14-44-65Z

Proposed zoning R3 – High Density Residential
Z-14-44-65Z


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.


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


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.



 0 25 50 m


DISCUSSION

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.

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.

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 предусматривают 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.

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 préliminaire

- 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.

Planning Considerations and Preliminary Recommendation

- 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

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.

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.



OPTION DU CONSEIL

COUNCIL'S OPTIONS

Une résolution sera présentée au conseil lors de la réunion du conseil où le conseil peut choisir de :

A resolution will be presented to the council at the council meeting where the council may choose to:

1. Le conseil peut procéder avec le processus public. Ce processus comprend deux parties :

1. Council may proceed with public process. This process consists of two parts:

a. Un rapport sera rédigé et présenté au Comité de révision de la planification du Sud-est.

a. A report will be written and presented to the Southeast Planning Review Committee.

i. Ce rapport comprendra les détails de la demande ainsi qu'une recommandation du personnel de la commission. Le comité peut accepter la recommandation du personnel ou il peut la modifier. Cette recommandation sera donnée au conseil par écrit.

i. This report will include the details of the request as well as a recommendation from the commission staff. The committee can accept the staff recommendation, or it can change it. This recommendation will be given to the council in writing.

b. Une audience publique

b. A public hearing

i. L'audience publique donne l'occasion aux citoyen(ne)s de Shediac de donner leurs commentaires sur le rezonage.

i. The public hearing gives the citizens of Shediac the opportunity to give their comments on the rezoning

c. Après avoir fait l'analyse complète du dossier, le conseil peut ensuite décider d'accepter la demande ou de la refuser à n'importe laquelle des trois lectures de l'arrêté proposé.

c. After having fully analyzed the file, the council can then decide to accept the request or refuse it at any of the three readings of the proposed by-law.

2. Le conseil peut refuser de procéder avec la demande, s'il n'est pas d'accord avec le projet. Dans ce cas, le processus est terminé.

2. The council may refuse to proceed with the request, if it does not agree with the project. In this case, the process is complete.

3. Le conseil peut remettre à plus tard ce dossier et attendre que plus d'information soit fournie avant de fixer les dates d'audience publique et demander l'avis du Comité de révision de la planification du Sud-est.

3. Council may postpone this file and wait for more information to be provided before setting public hearing dates and seeking advice from the Southeast Planning Review Committee.



Phil Robichaud, Urbaniste
Plan360
(506) 533-3640
Phil.robichaud@nbse.ca



Phil Robichaud, Planner
Plan360
(506) 533-3640
Phil.robichaud@nbse.ca

PLAN MUNICIPAL

MUNICIPAL PLAN

3.2.1 Le développement durable

2. Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels;

3. Le Conseil a pour principe de favoriser des développements qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et respectueux de l'environnement;

Principes relatifs à l'habitation

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

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 .

3. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. .

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..

5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

6. Le Conseil a pour principe de considérer les demandes de zonage et de lotissement pour de plus petits lots résidentiels où cette possibilité est appropriée.

7. Le Conseil a pour principe de considérer l'élaboration d'un programme de boni de densification pour les développements qui offrent des équipements communautaires, des logements abordables ou qui satisfont à des critères de performances élevés en matière d'environnement

Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

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.

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.

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.

3.2.1 Sustainable development

2. Council's policy is to encourage compact developments that group a mix of residential, commercial, and institutional uses;

3. Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly;

Policies related to housing

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories..

2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act.

3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses

4. 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. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector

6. Council's policy is to consider rezoning and sub-division requests for small residential lots, as appropriate.

7. Council's policy is to consider preparing a density bonus program for developments that will offer community facilities, affordable housing, or that will meet high environmental performance criteria.

Policies related to residential boroughs

1. Council's policy is to favour opportunities for boroughs to have adequate commercial and municipal services, within or near these boroughs, so that residents won't need their vehicle to benefit from these services.

2. Council's policy is to instil a neighbourhood feel in boroughs through better streets, signalling, urban grid and urban design.

3. 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

Principes relatifs aux systèmes d'eau, d'égouts sanitaires, d'égouts pluviaux et de 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.

20. Le Conseil a pour principe de travailler conjointement avec la Commission des égouts Shediac et Banlieues dans leurs efforts à desservir certains secteurs prioritaires.

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.

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.

Principes relatifs aux réseaux de transport routier et alternatif ainsi qu'aux équipements communautaires

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.

7.14 Arrondissement Bellevue

7.14.1 Concept d'aménagement

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.

7.14.2 Propositions relatives à l'arrondissement Bellevue

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.

2. Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain.

5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features

Policies related to water supply, sewer systems, storm sewer systems, and drainage

19. Council's policy is to maintain an efficient sewer system designed to meet the new development needs, while minimizing environmentally harmful impacts.

20. Council's policy is to work jointly with the Greater Shediac Sewage Commission in its efforts to service certain priority sectors.

21. 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. 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.

Policies related to road transport and alternative methods of transportation, as well as public utilities/facilities

10. 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 Bellevue Borough

7.14.1 Development concept

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 Proposals related to the Bellevue borough

1. It is proposed to take into account the future needs of the population when establishing future neighbourhood units.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to 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.

6. 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.

ARRÊTÉ DE ZONAGE

ZONING BY-LAW

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);

(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

CONSULTATION

CONSULTATION

Ministère de l'Agriculture, Aquaculture et Pêches

Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries

" Le Département de l'Agriculture, Aquaculture et Pêches indique que les terrains situés à l'est de la propriété pourraient actuellement être utilisés à des fins agricoles. Il serait conseillé de déterminer quelles activités sont actuellement exercées sur cette propriété. S'il y a des activités agricoles, celles-ci pourraient entraîner des conflits

" The Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries indicates that the lands located east of the subject property may currently be used for agricultural purposes. It would be advisable to determine what activities are currently taking place on that property. If agricultural activities are present, this could lead to potential land use conflicts. The

d'utilisation du sol. Le Département précise également que la *Agricultural Operation Practices Act* protège les exploitations agricoles et les activités agricoles contre toute plainte pour nuisance, tant que ces activités sont conformes aux normes reconnues de l'industrie.

Department also notes that the *Agricultural Operation Practices Act* protects farming operations and agricultural activities from nuisance complaints, provided that such activities are carried out in accordance with recognized industry standards.

Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux

Department of Environment and Local Government

Aucune réponse n'a été reçue.

No response has been received.

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.

Direction des Environnements en Santé

Healthy Environments Branch

Aucune réponse n'a été reçue.

No response has been received

Section des sciences de l'air

Air Sciences Section

Le Service des sciences de l'air du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux indique qu'il n'a aucune question ni commentaire du point de vue de la qualité de l'air.

The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government indicates that it has no questions or comments from an air quality perspective.

Direction des autorisations

Authorizations Branch

Pas de commentaires

No comments.

Direction étude d'impact sur l'environnemental

Environmental Assessment Branch

Aucune réponse n'a été reçue.

No response has been received

Urbanisme et aménagement provincial (Unité)

Provincial and Community Planning Unit

Marcelle Thibodeau indique qu'il faut s'assurer que le rezonage proposé respecte les exigences du *Statements of Public Interest Regulation*.

Marcelle Thibodeau indicates that it must be ensured that the proposed rezoning complies with the requirements of the *Statements of Public Interest Regulation*.

Sécrétariat du changement climatique

Climate Change Secretariat

Le ministère demande de s'assurer que les conduites d'égout demeurent fonctionnelles et ne causent aucune fuite dans l'environnement immédiat lors d'événements de pluie extrême, lesquels sont projetés d'augmenter en fréquence et en intensité à l'avenir. Le ministère demande également de s'assurer que les infrastructures de gestion des eaux pluviales sont correctement dimensionnées, demeurent fonctionnelles et n'aient aucun impact sur l'environnement immédiat lors d'événements de pluie extrême, lesquels sont projetés d'augmenter en fréquence et en intensité à l'avenir. Le ministère demande de s'assurer que l'eau des puits n'est pas à risque face aux élévations futures projetées des niveaux d'inondation ou aux conditions de sols saturés associées aux élévations projetées, aux eaux pluviales ou à d'autres dangers liés aux inondations de surface. Afin de réduire l'exposition aux journées de chaleur extrême au-delà de 30 et 35 degrés Celsius, lesquelles sont projetées d'augmenter à l'échelle du Nouveau-Brunswick, le ministère recommande que les unités résidentielles soient équipées de capacités adéquates de climatisation. Le ministère recommande également de consulter les outils et ressources en matière d'adaptation aux changements climatiques, incluant *ClimateData.ca*, les courbes IDF et les outils provinciaux sur les risques d'inondation.

The Department requests that sewer infrastructure be ensured to remain functional and not cause any leakage into the surrounding environment during extreme rainfall events, which are projected to increase in both frequency and intensity in the future. The Department also requests that stormwater management infrastructure be properly sized, remain functional, and have no adverse impact on the surrounding environment during extreme rainfall events, which are projected to increase in both frequency and intensity in the future. The Department further requests that well water not be at risk from projected future increases in flood levels or from saturated soil conditions associated with projected increases in stormwater or other surface flooding hazards. In order to reduce exposure to extreme heat days above 30°C and 35°C, which are projected to increase across New Brunswick, the Department recommends that residential units be equipped with adequate air conditioning capacity. The Department also recommends consulting climate change adaptation tools and resources, including *ClimateData.ca*, IDF curves, and provincial flood risk tools.

Commission des Égouts Shediac et Banlieues

La CÉSB n'a pas d'objection à ce que les trois premières unités (A, B et C) soient raccordées au réseau sur Bellevue Heights. Les autres unités devront attendre la complétion de la phase 2 de Breau Bridge ainsi que du collecteur principal (*trunk sewer*) pour le raccordement sanitaire. Chaque propriété devra être desservie par une conduite sanitaire de 150 mm.

Greater Shediac Sewerage Commission

The CÉSB has no objection to the first three buildings (A, B, and C) being connected to the Bellevue Heights network. The remaining buildings will need to wait for the completion of Breau Bridge Phase 2 as well as the trunk sewer for sanitary servicing. Each property will be required to be serviced by a 150 mm sanitary sewer line.

Ville de Shediac

L'ingénierie confirme que l'ensemble du développement sera sujet à des Development Charges, et que la Ville supporterait une condition au rezonage indiquant que ce développement sera assujéti aux Development Charges une fois que le règlement sera accepté. Une question demeure à clarifier : est-ce que l'ensemble du développement doit être inclus dans le futur Development Charge ou si une certaine flexibilité pourrait permettre d'autoriser certains bâtiments avant son adoption? Cette possibilité devra être précisée au moment de l'entrée en vigueur du règlement.

Town of Shediac

Engineering confirms that the entire development will be subject to Development Charges, and that the City would support a rezoning condition stating that the development will be subject to Development Charges once the by-law is adopted. One question remains to be clarified: whether the entire development must be included in the future Development Charge regime, or whether some flexibility could allow certain buildings to be approved prior to its adoption. This possibility will need to be clarified once the by-law comes into force.

En ce qui concerne les infrastructures sanitaires, il a déjà été identifié que le projet complet sera assujéti aux améliorations d'infrastructures, soit la construction du trunkline et l'extension de Breau Bridge. L'ingénierie précise toutefois qu'il pourrait y avoir une opportunité de commencer certaines phases du développement avant la complétion de ces infrastructures. Si le développement est desservi par l'égout sanitaire existant 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 revanche, pour l'égout installé sur l'extension de Breau Bridge, il faudra attendre que le trunk sewer soit complété, puisque cet égout n'est pas encore actif. Cela influencera donc directement la capacité du promoteur à structurer son phasage.

With respect to sanitary infrastructure, it has already been identified that the full project will be subject to infrastructure upgrades, namely the construction of the trunk line and the extension of Breau Bridge Road. Engineering notes, however, that there may be an opportunity to initiate certain phases of the development prior to the completion of these infrastructure works. If the development is serviced by the existing sanitary sewer on Bellevue Road, it would not need to wait for the completion of the trunk sewer, subject to confirmation of available capacity by GSSC. Conversely, for the sewer to be installed as part of the Breau Bridge extension, the trunk sewer would need to be completed first, as that sewer is not yet active. This will therefore directly affect the developer's ability to structure the project phasing.

L'ingénierie confirme également qu'un Traffic Impact Study (TIS) sera nécessaire. De plus, comme on voit de plus en plus de développements comprenant plusieurs bâtiments

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

multirésidentiels sur une même propriété, il est possible que le projet nécessite une station de transfert de responsabilité pour l'eau (water custody transfer station), selon la manière dont le servicing sera proposé pour ces bâtiments. Enfin, l'ingénierie précise qu'aucune information additionnelle n'est nécessaire pour le moment.

Direction d'archéologie et patrimoine

La Direction de l'archéologie et du patrimoine a examiné l'avis de travaux projetés et n'a aucune préoccupation ni commentaire pour le moment.

En cas de découverte accidentelle de ressources archéologiques lors des travaux d'excavation, le promoteur devra se conformer à l'article 9 de la Loi sur la conservation du patrimoine, qui exige l'arrêt immédiat des travaux et l'avis à la Direction de l'archéologie et du patrimoine.

Agente de planification de l'eau souterraine

No comments

Direction des terres de la Couronne

No comments

Engineering also confirms that a Traffic Impact Study (TIS) will be required. In addition, as more developments are being proposed with multiple multi-residential buildings on a single property, the project may require a water custody transfer station, depending on how servicing is proposed for these buildings. Finally, Engineering confirms that no additional information is required at this time.

Archaeology and Heritage Branch

The Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of proposed works and has no concerns or comments at this time.

In the event of the accidental discovery of archaeological resources during excavation work, the developer must comply with Section 9 of the *Heritage Conservation Act*, which requires that work cease immediately and that the Archaeology and Heritage Branch be notified.

Wellfield Protection Officer

No comments

Crown Land

No comments

CONCLUSION

À la suite de l'analyse du projet et des consultations réalisées, le personnel de Plan360 est d'avis que le développement résidentiel proposé sur la Côte Bellevue s'inscrit dans les orientations du Plan municipal et dans la planification des infrastructures municipales, incluant l'extension de Breau Bridge et la future ligne maîtresse d'égout sanitaire. Considérant la superficie du terrain, le potentiel de développement déjà reconnu dans le secteur et le phasage proposé, Plan360 recommande favorablement le rezonage de la propriété de la zone R2 à la zone R3 et souhaite aller de l'avant avec ce projet, sous réserve du respect des exigences techniques et réglementaires applicables.

CONCLUSION

Following the analysis of the project and the consultations carried out, Plan360 staff are of the opinion that the proposed residential development on Côte Bellevue is consistent with the objectives of the Municipal Plan and with municipal infrastructure planning, including the extension of Breau Bridge Road and the future sanitary trunk sewer. Considering the size of the property, the development potential already recognized in the area, and the proposed phasing, Plan360 recommends approval of the rezoning of the property from the R2 Zone to the R3 Zone and supports moving forward with the project, subject to compliance with all applicable technical and regulatory requirements.

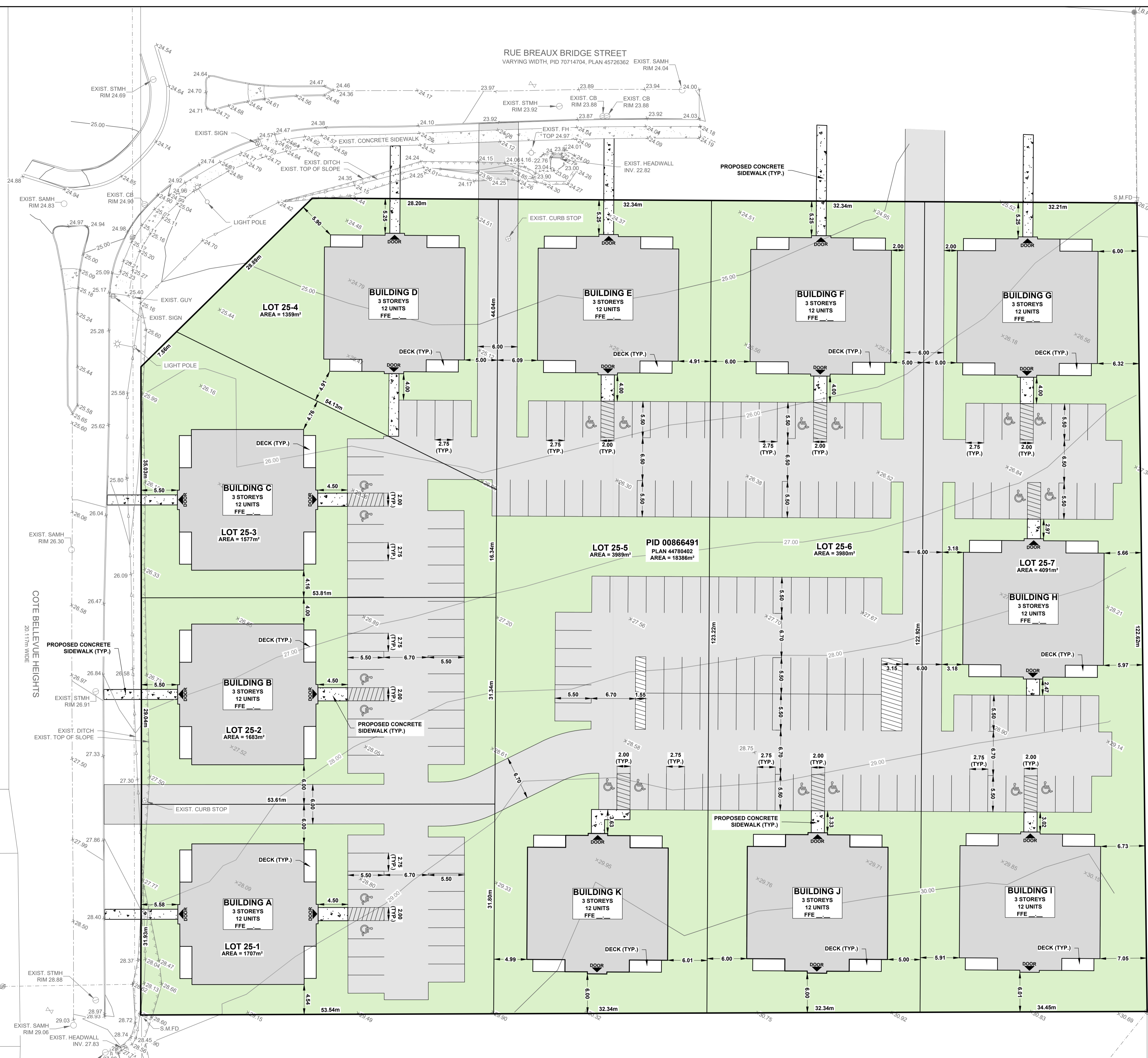
"



PID 70722863
PLAN 46049137
PARCEL A

5.0m WIDE PUBLIC
UTILITY EASEMENT
PLAN 46049137

PID 00883546
PLANS 46049137, 1667



PID 70384086
TRANSPORTATION & INFRASTRUCTURE

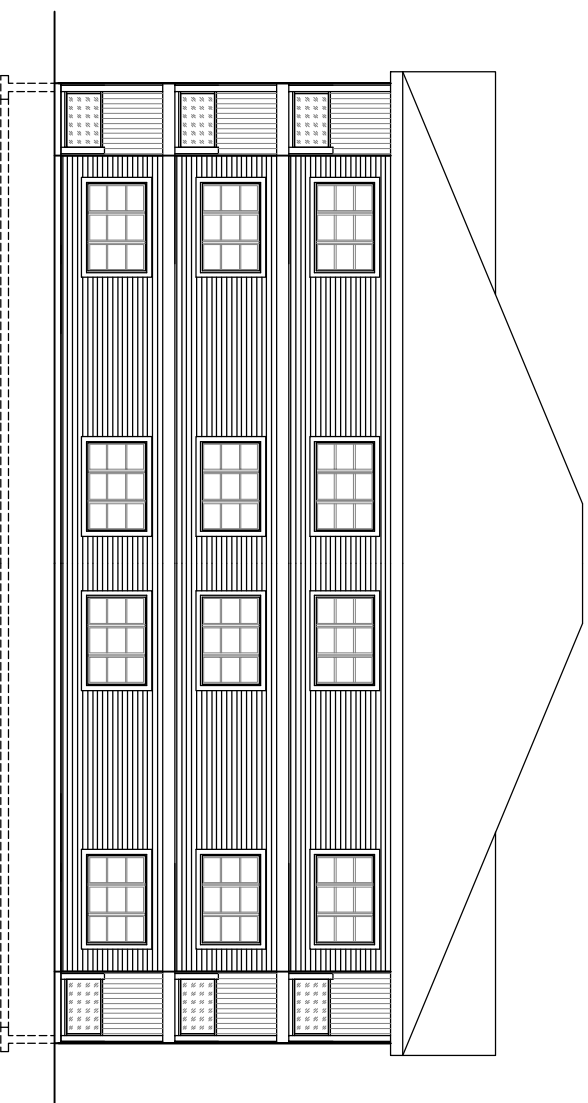
No.	DESCRIPTION	DATE
CIVIL CONSULTANT		
XJRD		
JRD ENGINEERING LTD. INFO@JRDENG.CA 30 GORDON ST., SUITE 101 MONCTON, NB E1C 1L8		
PROJECT TITLE		
EXISTING SITE CONDITIONS 122 BELLEVUE HEIGHTS, SHEDIAC, NB		
DRAWING TITLE		
EXISTING SITE CONDITIONS PLAN		
SCALE		
0 3 6 9 12 15 1:300 (A2)		
SEAL	DESIGNED BY	CHECKED BY
PRELIMINARY NOT FOR CONSTRUCTION YYYY-MM-DD <small>PROFESSEUR EN INGENIERIE CIVILE</small>	DRAWN BY	CHECKED BY
	T.G.	A.K.
	JOB No.	DATE
	25-168E	2025-10-24
DOCUMENT ISSUE	PRELIMINARY	
REVISION	DRAWING NUMBER	
	C-101	

GENERAL NOTES/ GÉNÉRALES

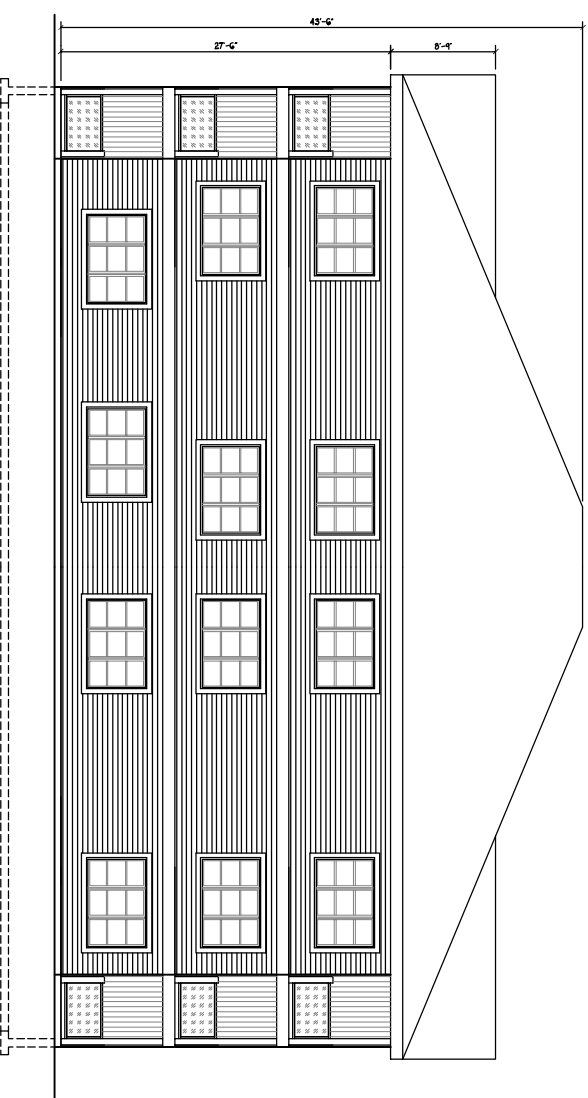
DES PLANS ET DEVIS DEMEURENT LA PROPRIÉTÉ DE ALEX SAVOIE. DESIGN COMMERCIAL & RÉSIDENTIEL, QUE LE PROJET POUR LEQUEL ILS ONT ÉTÉ ELABORÉS SOIT RÉALISÉ OU NON.

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

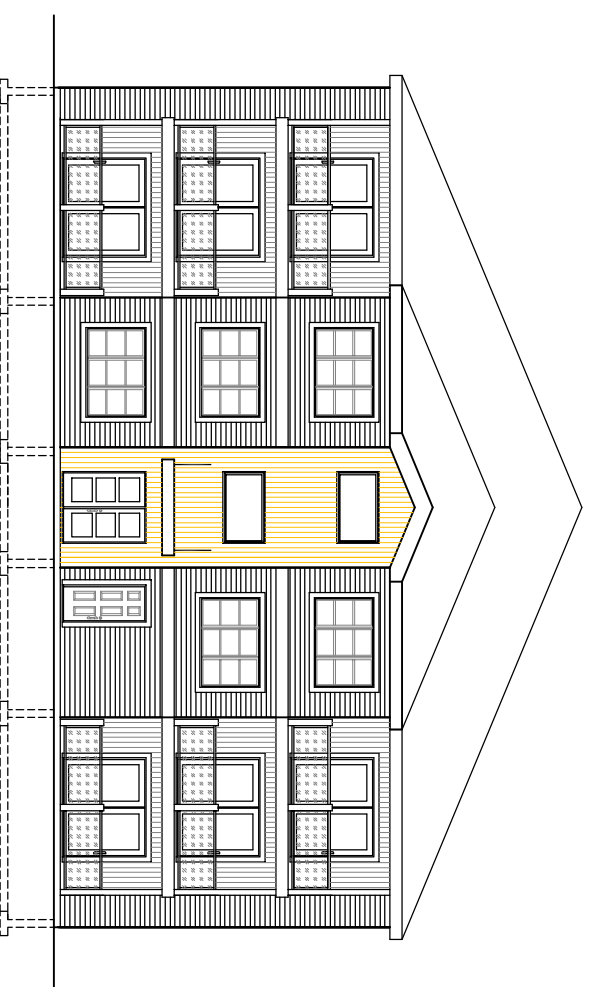
- ① DETAIL NO. 1
- ④/⑧ DETAIL SHEET NO. 8
- ④ REFERENCE SHEET NO. 4
- ⑩/① WALL SECTION NO. 1001
- ④/⑦ SECTION SHEET NO. 7
- ④ REFERENCE SHEET NO. 4
- ▲-A BUILDING SECTION A-A
- ④/⑥ SECTION SHEET NO. 6
- ④ REFERENCE SHEET NO. 4
- ⊙ DOOR TYPE
- ⊙ WINDOW TYPE
- ⊙ WALL TYPE



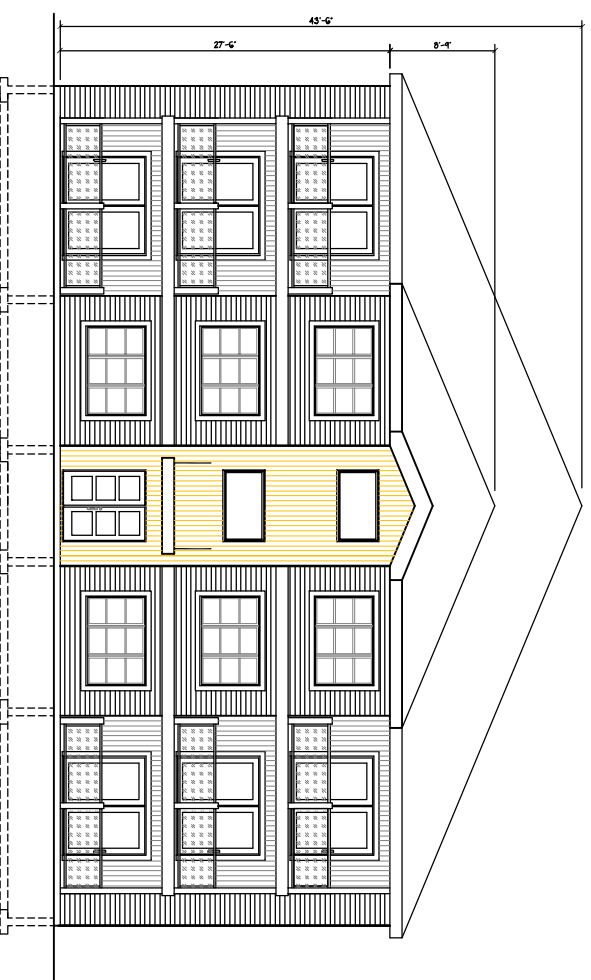
Vue de la droite / Right Side Elevation



Vue de la gauche / Left Side Elevation



Vue arrière / Parking / Rear Elevation



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

ALEX SAVOIE
(506) 871-5354
savoi@alex.nive.ca

Design Commercial & Résidentiel
39 rue Church Street,
Moncton, NB E1C 4Z3

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

Project title: **Titre du projet**
Multiresidential 12 Multifamilial
122 Côte Bellevue Heights,
Shediac, NB

Drawing title: **Titre du dessin**
Principales vues en élévation
Building Main Elevations

Drawn by: **Alex Savoie** Dessiné par

Scale: **1'-0" = 8'-0"** Echelle

Date: **20251113** Date

Project No.: **MAR2025** No. du projet

Drawing No.: **A04** No. du dessin

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

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

