

RAPPORT PRÉLIMINAIRE

PRELIMINARY REPORT

Objet : Rezonage de R2 à R3
Filière : 25-2048
Date de réunion : TBD
De : Oscar Chappe, Urbaniste et
 Rahma Belkacem, Urbaniste

Subject: Rezoning from R2 to R3
File: 25-2048
Meeting date: TBD
From: Oscar Chappe, Planner and
 Rahma Belkacem, Planner

Demandeur : Donald Leblanc, BDL Quality
 Homes.
Propriétaire : Ronald Martin.
Emplacement : Bellevue Heights/Jocelyne
 Street

Applicant: Donald Leblanc, BDL Quality
 Homes.
Owner: Ronald Martin.
Location: Bellevue Heights/Jocelyne
 Street

NID : 01072446 et 70323068

PID: 01072446 and 70323068

Dimension du lot : 1.38 hecatres et 746 SQM
Services disponibles : Eau et égout sanitaire
Carte d'utilisation du sol actuel : R – Résidentiel

Dimension of lot : 1.38 hectares and 746 SQM
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-14-44-66Z

Proposed zoning R3 – High Density Residential
 Z-14-44-66Z

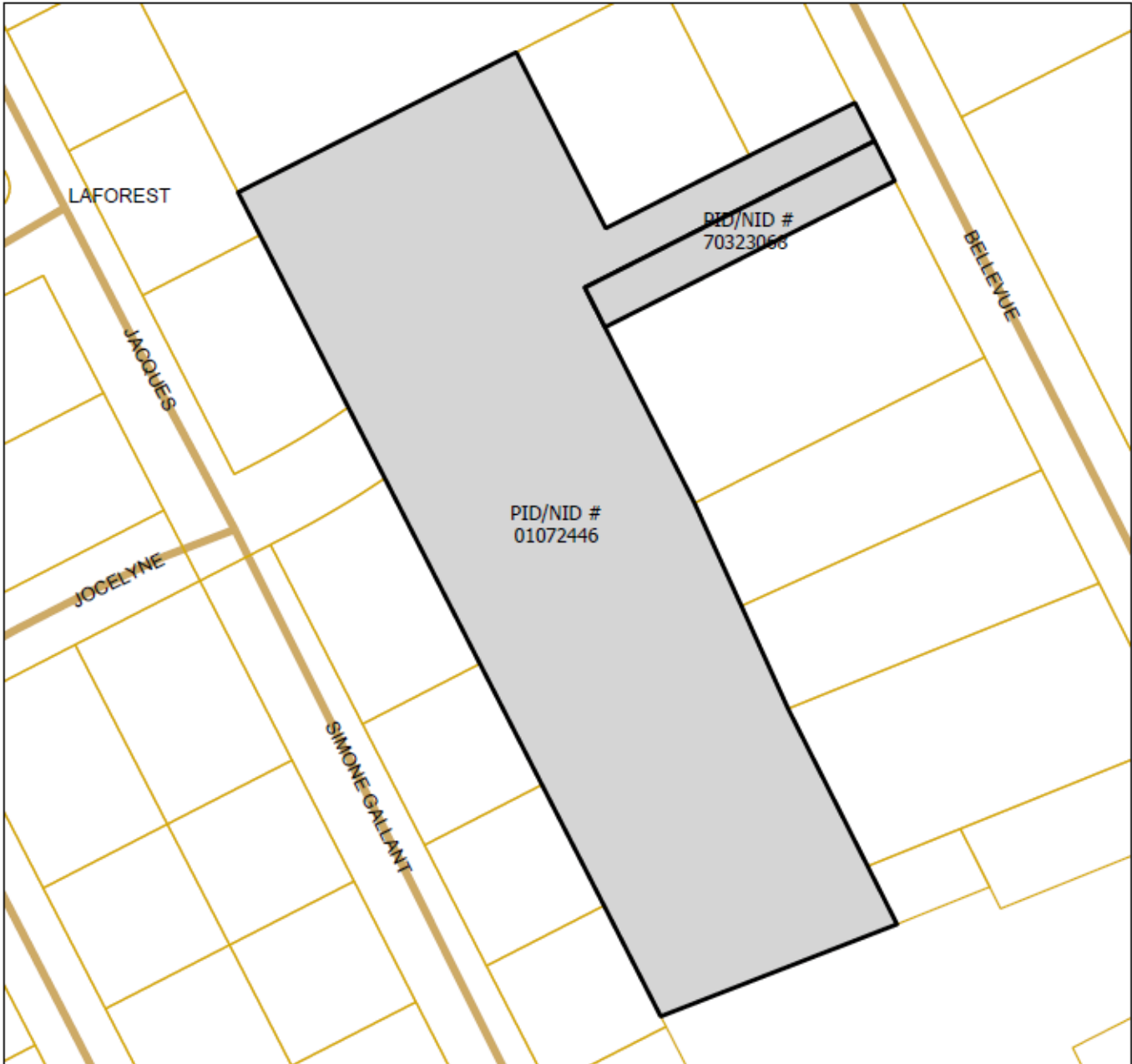
Carte d'utilisation du sol proposé

Proposed land use map


Demande : Rezonage de la zone
 résidentielle à moyenne densité
 (R2) à la zone résidentielle à
 haute densité (R3) afin de
 permettre la construction de
 quatre bâtiments multifamiliaux
 (12 unités, 12 unités, 10 unités
 et 24 unités).


Request : Rezoning from Medium-Density
 Residential (R2) to High-Density
 Residential (R3) to allow the
 construction of four multi-unit
 dwellings (12 units, 12 units, 10
 units, and 24 units). /

Schedule / Annexe A-66
 Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
 Date: 2026-01-26



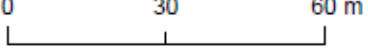
Legend

 Rezoning from Medium-Density Residential (R2) to High-Density Residential (R3) to allow the construction of four multi-unit dwellings (12 units, 12 units, 10 units, and 24 units).

 N

Rezonage de la zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre la construction de quatre bâtiments multifamiliaux (12 unités, 12 unités, 10 unités et 24 unités).

0 30 60 m



DISCUSSION

DISCUSSION

Contexte et description de la demande

Context and Description of the Application

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

La présente demande concerne le lot identifié sous le PID 01072446, situé sur la rue Jocelyne, dans la Ville de Shediac. La propriété appartient à M. Ronald Martin et le projet est représenté par Donald Leblanc, BDL Quality Homes.

La demande vise un changement de zonage de la Zone résidentielle à moyenne densité (R2) à la Zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel multifamilial composé de quatre bâtiments distincts, totalisant 58 unités d'habitation, réparties comme suit :

- deux bâtiments de 12 unités ;
- un bâtiment de 10 unités ;
- un bâtiment de 24 unités.

Selon les plans conceptuels soumis, le projet prévoit la construction de bâtiments multifamiliaux, des aires de stationnement hors rue, ainsi qu'un réseau de circulation interne permettant l'accès aux différents immeubles.

Situation du site et contexte environnant

Le site visé est situé dans un secteur à dominante résidentielle, principalement composé de résidences unifamiliales, de maisons en rangée et de développements résidentiels de moyenne densité.

La rue Jocelyne agit comme voie locale desservant le secteur et se connecte à d'autres rues résidentielles adjacentes. Le terrain est situé dans un secteur déjà desservi par les services municipaux, incluant l'aqueduc et l'égout sanitaire, conformément à ce qui est généralement observé dans ce type de secteur urbain à Shediac.

Le site est également bordé par des terrains développés et des terrains vacants, ce qui traduit un secteur en évolution, caractérisé par la coexistence de développements résidentiels établis et de possibilités de redéveloppement.

Superficie du site et potentiel d'aménagement

Avec une superficie d'environ 1,38 hectare, la propriété visée par la présente demande se distingue par sa taille, laquelle est supérieure à celle des lots résidentiels standards observés à Shediac. Cette superficie permet d'envisager un projet de plus grande envergure, incluant plusieurs bâtiments, tout en conservant une flexibilité quant à l'organisation du site, aux reculs, aux accès et aux aménagements internes.

La configuration et la dimension du lot offrent la possibilité d'une implantation structurée, permettant de regrouper les bâtiments, les aires de stationnement et les circulations internes sur un même site, tout en maintenant une séparation physique avec les propriétés adjacentes.

Contexte résidentiel et orientations de planification

Le secteur de la Côte Bellevue est identifié comme un secteur appelé à évoluer, tant en matière de circulation que d'occupation du sol. La présence de projets d'infrastructures planifiés et la proximité d'axes existants contribuent à positionner ce secteur comme un emplacement susceptible d'accueillir, à terme, une densité résidentielle plus élevée, sous réserve des analyses techniques et réglementaires requises.

Le secteur a par ailleurs déjà fait l'objet de développements résidentiels de densité supérieure à l'unifamilial, incluant des immeubles multifamiliaux et des habitations en rangée situés à proximité ou en retrait de la Côte Bellevue. Ces développements témoignent d'un potentiel de diversification résidentielle déjà amorcé, bien que la trame

The present application concerns the property identified as PID 01072446, located on Jocelyne Street, in the Town of Shediac. The property is owned by Mr. Ronald Martin, and the project is represented by Donald Leblanc, BDL Quality Homes.

The application seeks a rezoning from the Medium Density Residential Zone (R2) to the High Density Residential Zone (R3) in order to permit the development of a multi-family residential project consisting of four separate buildings, for a total of 58 dwelling units, distributed as follows:

- two buildings containing 12 units each;
- one building containing 10 units;
- one building containing 24 units.

According to the conceptual plans submitted, the project proposes the construction of multi-family buildings, off-street parking areas, and an internal circulation network providing access to the various buildings.

Site Location and Surrounding Context

The subject site is located within a predominantly residential area, primarily composed of single-family dwellings, townhouses, and medium-density residential developments.

Jocelyne Street functions as a local road serving the area and connects to other adjacent residential streets. The property is located within an area already serviced by municipal infrastructure, including water and sanitary sewer services, consistent with what is generally observed in this type of urban area in Shediac.

The site is also bordered by developed properties and vacant lands, reflecting a sector in transition, characterized by the coexistence of established residential development and redevelopment opportunities.

Site Area and Development Potential

With an area of approximately 1.38 hectares, the subject property is distinguished by its size, which is larger than the standard residential lots typically found in Shediac. This site area allows for the consideration of a larger-scale development involving multiple buildings, while maintaining flexibility with respect to site layout, setbacks, access points, and internal site improvements.

The size and configuration of the property allow for a coordinated site layout, enabling the clustering of buildings, parking areas, and internal circulation on a single site, while maintaining physical separation from adjacent properties.

Residential Context and Planning Policy Considerations

The Côte Bellevue area is identified as a sector expected to evolve over time, both in terms of traffic circulation and land use patterns. The presence of planned infrastructure projects and the proximity to existing transportation corridors contribute to positioning this area as a location that may, over time, accommodate higher residential density, subject to detailed technical and regulatory review. The area has previously experienced residential development at densities greater than single-family housing, including multi-family buildings and townhouse developments located near or set back from Côte Bellevue. These developments indicate that a degree of residential diversification has already occurred, although the prevailing built form remains predominantly single-family.

bâtie demeure majoritairement composée de résidences unifamiliales.

Bien que la Côte Bellevue soit encore largement caractérisée par des habitations unifamiliales et de grands terrains, la présence de formes résidentielles variées reflète une mixité résidentielle partielle, déjà observable dans le secteur. Les documents de planification municipale identifient généralement ce secteur comme favorable à une densification graduelle, notamment en raison de la disponibilité de grands terrains et de son intégration au périmètre urbain existant. L'objectif poursuivi est de concentrer la croissance résidentielle dans les secteurs déjà desservis, afin de limiter l'étalement urbain et d'optimiser l'utilisation des infrastructures municipales.

Dans ce contexte, la superficie du site et son emplacement le long de la Côte Bellevue constituent des éléments à considérer dans l'analyse de la demande de rezonage, particulièrement en ce qui concerne la capacité du terrain à accueillir un développement résidentiel de plus forte densité que celle permise par le zonage actuel.

While Côte Bellevue continues to be largely characterized by single-family dwellings and large parcels of land, the presence of varied residential forms reflects a partial residential mix that is already observable in the area. Municipal planning documents generally identify this sector as being favourable for gradual densification, particularly due to the availability of large parcels and its integration within the existing urban service area. The objective is to focus residential growth within serviced areas, thereby limiting urban sprawl and optimizing the use of municipal infrastructure.

Within this context, the size of the subject property and its location along Côte Bellevue represent key considerations in the evaluation of the rezoning application, particularly with respect to the site's capacity to accommodate a higher-density residential development than what is permitted under the current zoning.

Considérations de planification et recommandation préliminaire

1. Le secteur de la Côte Bellevue a fait l'objet de discussions techniques en lien avec la capacité des infrastructures sanitaires et les besoins futurs associés à la croissance résidentielle. Toutefois, selon les informations transmises par l'administration municipale, le projet visé par la présente demande **n'est pas conditionnel à la construction d'une nouvelle ligne maîtresse d'égout sanitaire (trunk line)**, sous réserve de confirmation avec les autorités compétentes.

Le projet demeure néanmoins assujéti aux exigences techniques applicables et à la capacité du réseau existant, lesquelles seront évaluées dans le cadre des processus usuels d'approbation et de délivrance des permis.

2. Le développement proposé sera assujéti aux **Development Charges** applicables, conformément aux règlements municipaux en vigueur ou à venir. Les modalités financières associées au projet seront traitées dans le cadre administratif normal applicable aux projets de lotissement et de développement résidentiel, sans constituer des conditions spécifiques au rezonage.
3. Le développeur devra procéder à la **construction de la rue Jocelyne**, conformément aux normes municipales, et conclure une **entente de développement de lotissement (Subdivision Development Agreement)** avec la Ville de Shediac. Ces exigences relèvent du processus habituel applicable aux projets de développement résidentiel et sont distinctes du processus de rezonage.

Planning Considerations and Preliminary Recommendation

1. The **Côte Bellevue** area has been the subject of technical discussions related to the capacity of sanitary infrastructure and the future needs associated with residential growth. However, according to information provided by the municipal administration, the project subject to the present application **is not conditional upon the construction of a new sanitary trunk sewer line**, subject to confirmation with the appropriate authorities.

The project nevertheless remains subject to applicable technical requirements and to the capacity of the existing sanitary network, which will be assessed through the standard approval and permitting processes.

2. The proposed development will be subject to applicable **Development Charges**, in accordance with current or future municipal regulations. The financial arrangements associated with the project will be addressed through the standard administrative framework applicable to subdivision and residential development projects and do not constitute specific conditions of the rezoning.
3. The developer will be required to **construct Jocelyne Street** in accordance with municipal standards and to enter into a **Subdivision Development Agreement** with the Town of Shediac. These requirements form part of the standard process applicable to residential development projects and are **separate from the rezoning process**.

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.

c. Une audience publique

c. 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

d. 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.

d. 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.

5. Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de

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. 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

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.
3. Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles.

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. 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

Pas de commentaires

No response has been received.

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

Aucune réponse n'a été reçue.

Watercourse and Wetland Alteration Branch

No response has been received

Direction des Environnements en Santé

Aucune réponse n'a été reçue.

Healthy Environments Branch

No response has been received

Section des sciences de l'air

Aucune réponse n'a été reçue.

Air Sciences Section

No response has been received.

Direction des autorisations

Pas de commentaires

Authorizations Branch

No response has been received.

Direction étude d'impact sur l'environnemental

Hi Oscar,

Thank you. Based on the project description and the extra information in the email below, namely, Donald Leblanc, BDL Quality Homes to be constructed on the properties identified as PID 01072446 and 70373068 and the property is serviced by municipal drinking water and sewage system; the Department of Environment and Local Government's (DELG) Environmental Impact Assessment (EIA) Branch has determined that the proposed development is not considered to be an undertaking under *Schedule A* of the *EIA Regulation*, therefore it does not need to be registered for an EIA review before it can proceed. If there are any changes to the proposed project, such details of what will be developed, updated information must be provided to DELG's EIA Branch to confirm whether it affects this decision.

Please note that the project must conform to all other applicable regulatory requirements, and appropriate authorizations must be obtained prior to commencing project activities. This decision related to EIA requirements is based on the current regulatory context. Should the project not proceed within one year from the date of this decision, the proponent, must contact the EIA Branch to confirm any requirements.

Please refer to Projects that must be registered under the EIA Regulation (gnb.ca) for project that must be registered under the EIA Regulation

Urbanisme et aménagement provincial (Unité)

Pas de commentaires

Hi Oscar,

Thank you. Based on the project description and the extra information in the email below, namely, Donald Leblanc, BDL Quality Homes to be constructed on the properties identified as PID 01072446 and 70373068 and the property is serviced by municipal drinking water and sewage system; the Department of Environment and Local Government's (DELG) Environmental Impact Assessment (EIA) Branch has determined that the proposed development is not considered to be an undertaking under *Schedule A* of the *EIA Regulation*, therefore it does not need to be registered for an EIA review before it can proceed. If there are any changes to the proposed project, such details of what will be developed, updated information must be provided to DELG's EIA Branch to confirm whether it affects this decision.

Please note that the project must conform to all other applicable regulatory requirements, and appropriate authorizations must be obtained prior to commencing project activities. This decision related to EIA requirements is based on the current regulatory context. Should the project not proceed within one year from the date of this decision, the proponent, must contact the EIA Branch to confirm any requirements.

Please refer to Projects that must be registered under the EIA Regulation (gnb.ca) for project that must be registered under the EIA Regulation

Provincial and Community Planning Unit

No response has been received.

Sécrétariat du changement climatique

Pas de commentaires

Commission des Égouts Shediac et Banlieues

Phil,
Suite à une demande de Danny Pellerin, Englobe Corp. a vérifié s'il y avait de la capacité sanitaire pour que ce développement se branche à la rue Jocelyne. D'après l'analyse d'Englobe, il serait possible de brancher le débit sanitaire de ce développement au système de collection existant (voir courriel ci-attaché). Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une connexion au nouveau trunk sewer comme condition.
La CÉSB n'a pas de commentaires additionnels pour le moment.
Joey

Nicholas Arseneau, P.Eng

Bonjour Phil,
Merci pour votre courriel. Voici quelques précisions concernant le projet :
Le projet n'est pas conditionnel à la construction du trunk line (à confirmer avec GSSC).
Le développement sera assujéti aux Development Charges. Le développeur devra construire la rue et suivre le processus habituel, soit une entente de développement de lotissement (Subdivision Development Agreement) avec la municipalité. Pour votre information, le développeur a également soumis une demande à l'administration pour un partage des coûts (Cost Sharing) concernant la construction de la rue. La raison est que, techniquement, le développeur pourrait terminer la rue en cul-de-sac sans la prolonger jusqu'à Bellevue. Cependant, la municipalité a un intérêt à relier Jocelyne à Bellevue afin d'améliorer la circulation et de permettre le « looping » du réseau d'aqueduc. Un modèle de partage des coûts sera présenté au conseil pour approbation, mais ceci ne constitue pas une condition au rezonage. C'est simplement pour que vous soyez au courant si le sujet revient dans le cadre du processus.
N'hésitez pas si vous avez besoin de plus d'informations ou de clarifications.
Merci!

Direction d'archéologie et patrimoine

Pas de commentaires

Agente de planification de l'eau souterraine

Good morning Oscar,
I have reviewed the rezoning application for PID 01072446 and 70373068 to rezone the properties from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) to allow for the construction of four multi-unit dwellings (12 units, 12 units, 10 units, and 24 units). These parcels are located in a Preliminary Zone C wellfield of the Town of Shediac. This means the town has not yet had this wellfield designated and therefore, an exemption is not required for this project.
From a wellfield protection standpoint, I have no concerns with the rezoning of the parcels listed above.
Thank you,

Direction des terres de la Couronne

Climate Change Secretariat

No response has been received.

Greater Shediac Sewerage Commission

Phil,
Suite à une demande de Danny Pellerin, Englobe Corp. a vérifié s'il y avait de la capacité sanitaire pour que ce développement se branche à la rue Jocelyne. D'après l'analyse d'Englobe, il serait possible de brancher le débit sanitaire de ce développement au système de collection existant (voir courriel ci-attaché). Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une connexion au nouveau trunk sewer comme condition.
La CÉSB n'a pas de commentaires additionnels pour le moment.
Joey

Nicholas Arseneau, P.Eng

Bonjour Phil,
Merci pour votre courriel. Voici quelques précisions concernant le projet :
Le projet n'est pas conditionnel à la construction du trunk line (à confirmer avec GSSC).
Le développement sera assujéti aux Development Charges. Le développeur devra construire la rue et suivre le processus habituel, soit une entente de développement de lotissement (Subdivision Development Agreement) avec la municipalité. Pour votre information, le développeur a également soumis une demande à l'administration pour un partage des coûts (Cost Sharing) concernant la construction de la rue. La raison est que, techniquement, le développeur pourrait terminer la rue en cul-de-sac sans la prolonger jusqu'à Bellevue. Cependant, la municipalité a un intérêt à relier Jocelyne à Bellevue afin d'améliorer la circulation et de permettre le « looping » du réseau d'aqueduc. Un modèle de partage des coûts sera présenté au conseil pour approbation, mais ceci ne constitue pas une condition au rezonage. C'est simplement pour que vous soyez au courant si le sujet revient dans le cadre du processus.
N'hésitez pas si vous avez besoin de plus d'informations ou de clarifications.
Merci!

Archaeology and Heritage Branch

No response has been received.

Wellfield Protection Officer

Good morning Oscar,
I have reviewed the rezoning application for PID 01072446 and 70373068 to rezone the properties from medium-density residential (R2) to high-density residential (R3) to allow for the construction of four multi-unit dwellings (12 units, 12 units, 10 units, and 24 units). These parcels are located in a Preliminary Zone C wellfield of the Town of Shediac. This means the town has not yet had this wellfield designated and therefore, an exemption is not required for this project.
From a wellfield protection standpoint, I have no concerns with the rezoning of the parcels listed above.
Thank you,

No comments

DTI

Hi Oscar,

No concerns were identified since the streets impacted are located within the town and the property does not adjoin any provincial-municipal highways.

Thank you

Crown Land

No comments

DTI

Hi Oscar,

No concerns were identified since the streets impacted are located within the town and the property does not adjoin any provincial-municipal highways.

Thank you

CONCLUSION

Le projet proposé vise un terrain de grande superficie situé dans un secteur résidentiel déjà desservi par les infrastructures municipales et appelé à évoluer. Le contexte environnant, marqué par la présence de différentes formes d'habitation, permet d'envisager une densité résidentielle plus élevée de façon cohérente et progressive. La configuration du site et l'implantation proposée offrent une organisation fonctionnelle du projet, compatible avec le tissu résidentiel existant et les orientations de planification applicables. Sous réserve du respect des exigences techniques et réglementaires en vigueur, le projet s'inscrit dans la continuité du développement résidentiel observé dans le secteur.

CONCLUSION

The proposed project involves a large site located within a residential area that is already serviced by municipal infrastructure and identified as an area expected to evolve. The surrounding context, characterized by a range of housing types, supports the consideration of higher residential density in a coherent and gradual manner. The site configuration and proposed layout provide a functional organization of the development that is compatible with the existing residential fabric and applicable planning policies. Subject to compliance with applicable technical and regulatory requirements, the project aligns with the pattern of residential development observed in the area.

"

BRENDA GALLANT
LOUIS GALLANT
Doc. 008157, Vol. 2341, Pg. 480
PID 866541

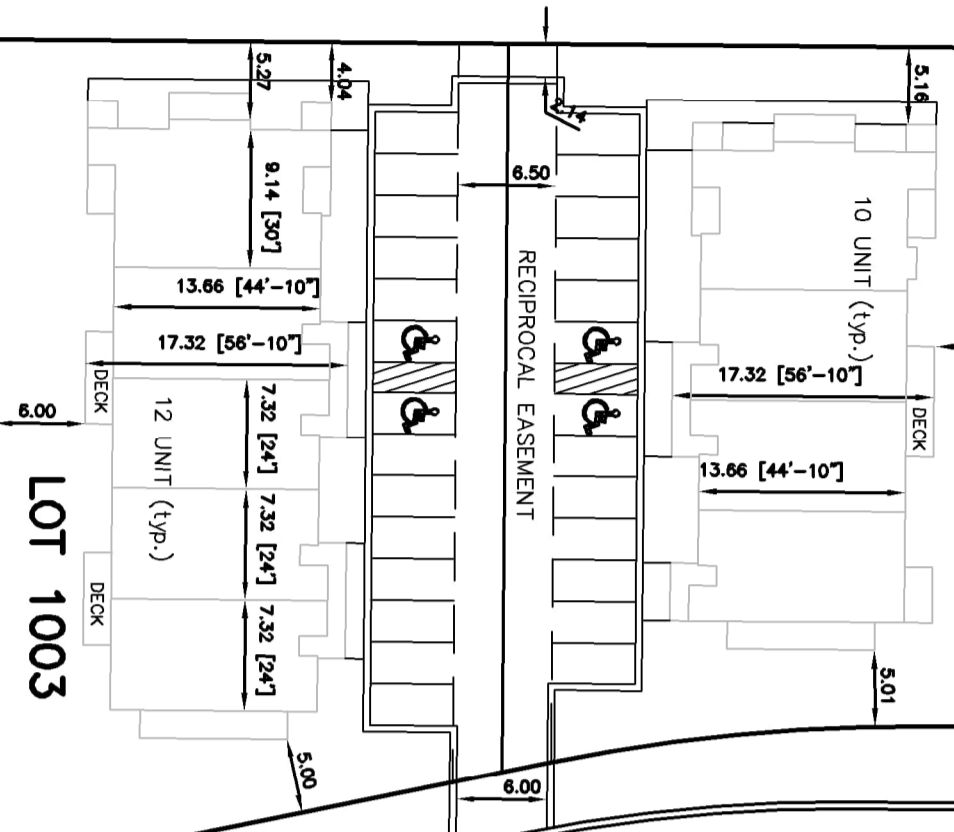
EXISTING
DEVELOPMENT

LOT 1002

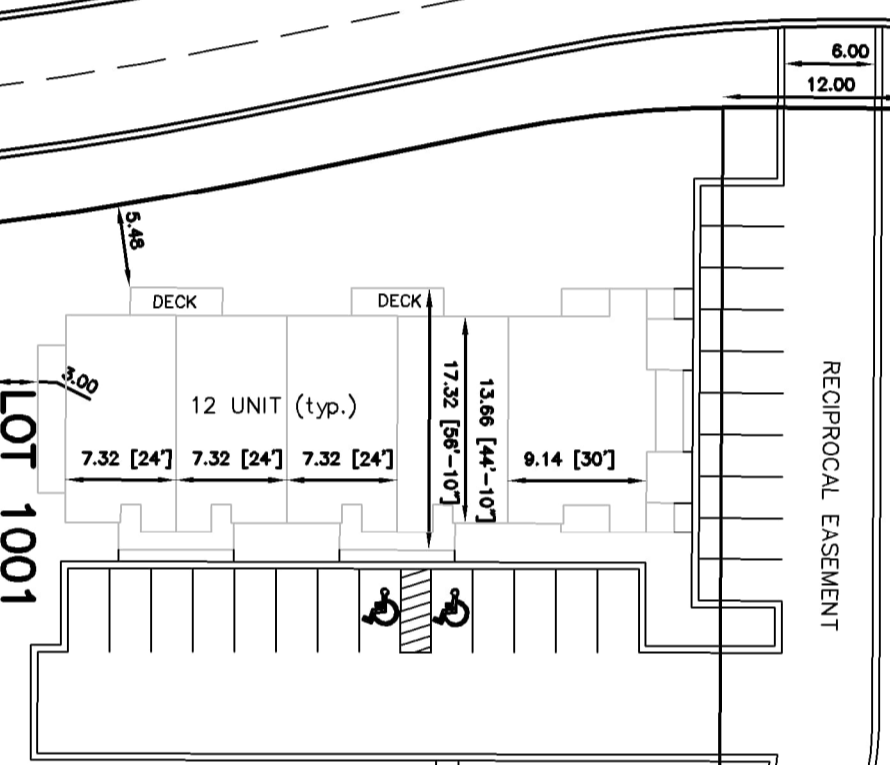
JOCELYNE STREET

EXISTING
DEVELOPMENT
(TOWNHOUSES)

JACQUES STREET



EXISTING
DEVELOPMENT

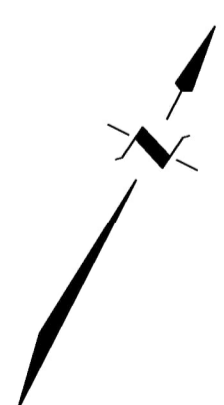
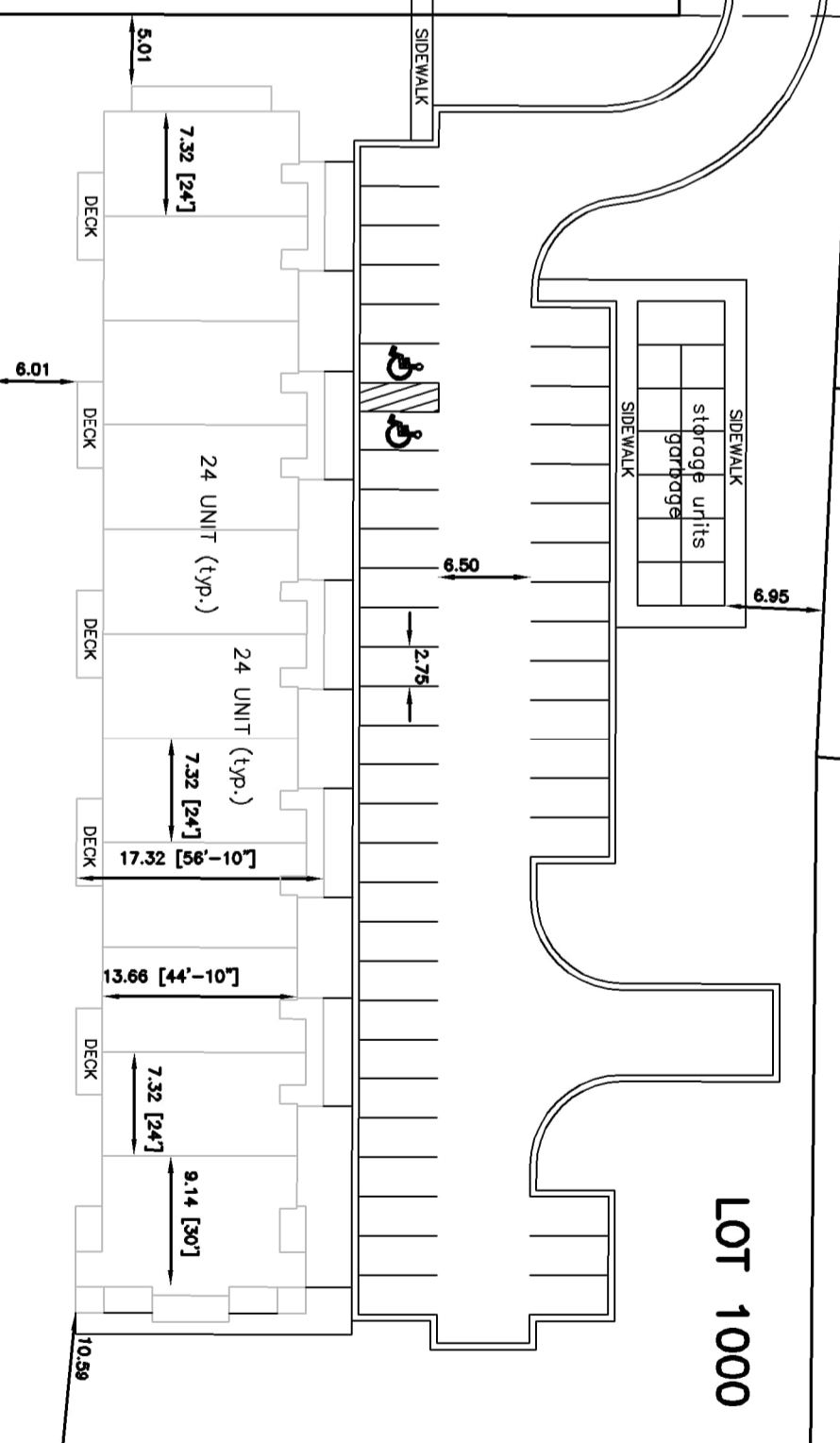


EXISTING
DEVELOPMENT

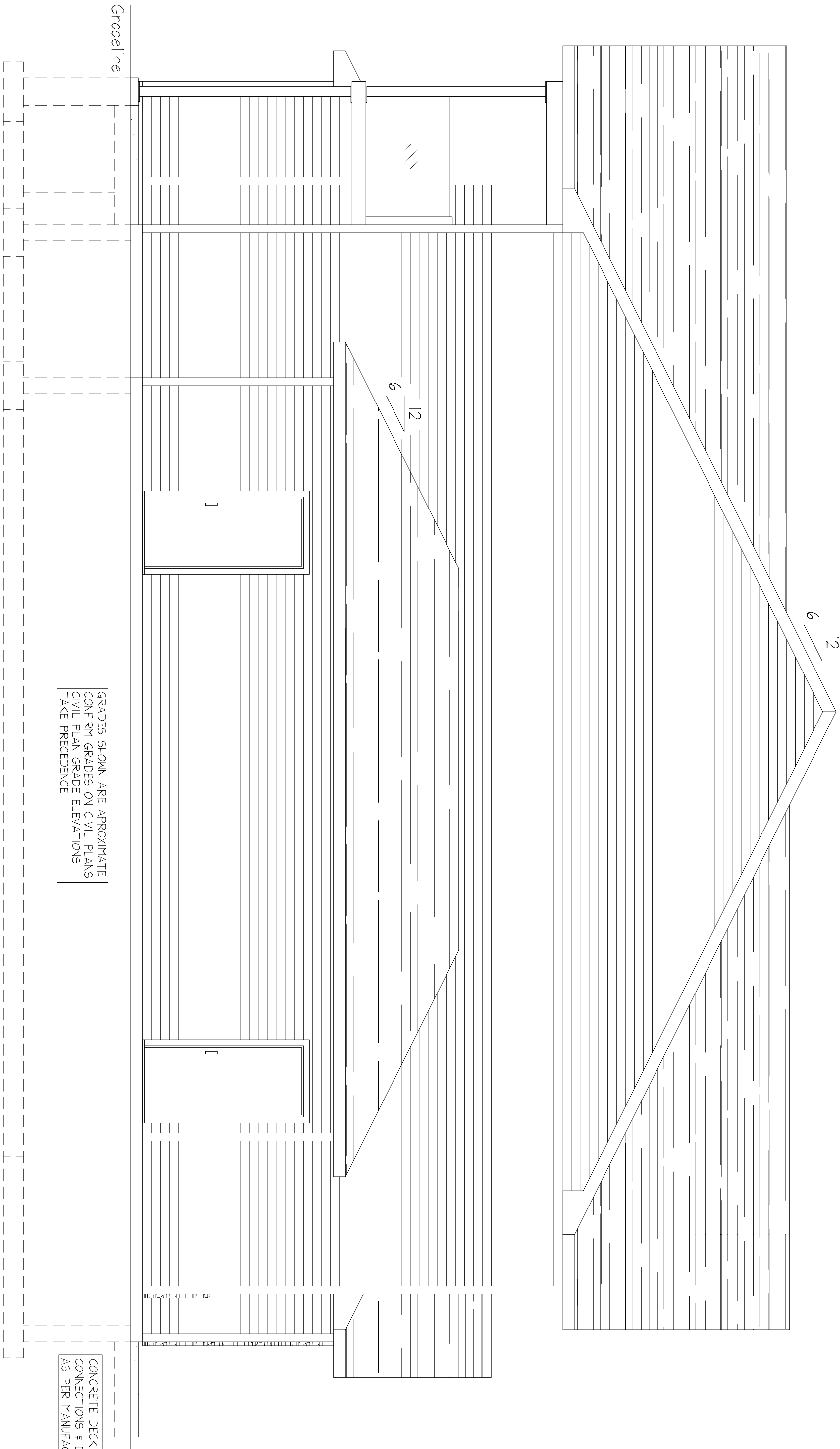
LOT 1000

EXISTING
DEVELOPMENT
(TOWNHOUSES)

SIMONE GALLANT STREET



GENERAL NOTES:
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL ENSURE ALL WORK MEETS THE REQUIREMENTS OF THE 2020 EDITION OF THE NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA, LOCAL BY-LAWS, AND ALL REGULATIONS SET BY AUTHORITIES HAVING JURISDICTION. IN CASE OF DISCREPANCIES OR CONFLICT, THE MORE STRINGENT REQUIREMENTS SHALL APPLY.
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL PLAN DETAILS AND DIMENSIONS PRIOR TO CONSTRUCTION AND NOTIFY THE ARCHITECT IMMEDIATELY IN WRITING OF ANY DISCREPANCIES PRIOR TO CONSTRUCTION. NO REVISIONS TO THE DRAWINGS SHALL BE MADE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT.
 ALL WORK INSTALLED SHALL BE DEEMED VERIFIED BY THE GENERAL CONTRACTOR AND BECOMES THE GENERAL CONTRACTOR'S SOLE RESPONSIBILITY FOR CORRECTNESS.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. PROVIDES DRAFTING SERVICES BUT DOES NOT PROVIDE ON-SITE SUPERVISION. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL DIMENSIONS AND LOCATIONS PRIOR TO CONSTRUCTION. MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. IS NOT RESPONSIBLE FOR ERRORS, OMISSIONS, OR DEFICIENCIES REGARDLESS OF THE CAUSE OR THE FORESEEABLE ABILITY BY ANY PARTY WHATSOEVER.
 ALL PRODUCTS SHALL BE INSTALLED AS PER THE MANUFACTURER'S SPECIFICATIONS AND INSTRUCTIONS.
 BUILDING OFFICIALS MAY REQUIRE ENGINEERED BEAM DETAILS, PROCUREMENT AND COST OF THESE DETAILS IS THE RESPONSIBILITY OF THE GENERAL CONTRACTOR.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. IS NOT RESPONSIBLE FOR VERIFYING THE STRUCTURAL INTEGRITY OF THE BUILDING. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL CONSULT AN ENGINEER PRIOR TO CONSTRUCTION IF THE BUILDING'S STRUCTURAL INTEGRITY, THE BUILDING'S STABILITY OR FLOOR VIBRATIONS ARE CONCERNS.
 ALL FOOTINGS SHALL BE LOCATED BELOW THE FROST LEVEL. THE FOOTING SHALL BE ASSIGNED TO THE SOIL HAS BEEN DETERMINED BY THE FOUNDATION CONTRACTOR. THE FOUNDATION CONTRACTOR SHALL ENSURE THE SOIL BEARING CAPACITY IS SUFFICIENT FOR LOAD BEARING. THE COSTS OF THE SOIL REVIEW AND REPAIRS MUST BE OBTAINED BY THE GENERAL CONTRACTOR PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.
 ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED BY THE GENERAL CONTRACTOR PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.
 THE GENERAL CONTRACTOR IS DEFINED AS THE PERSON, COMPANY OR ENTITY THAT OVERSEES THE MAJORITY OF THE CONSTRUCTION PROJECT.
 COPYRIGHT © THESE PLANS SHALL REMAIN THE PROPERTY OF MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. NO PART OF THESE PLANS SHALL BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF MNC DRAFTING SOLUTIONS INC.



NOT FOR CONSTRUCTION
 ISSUED FOR REVIEW ONLY

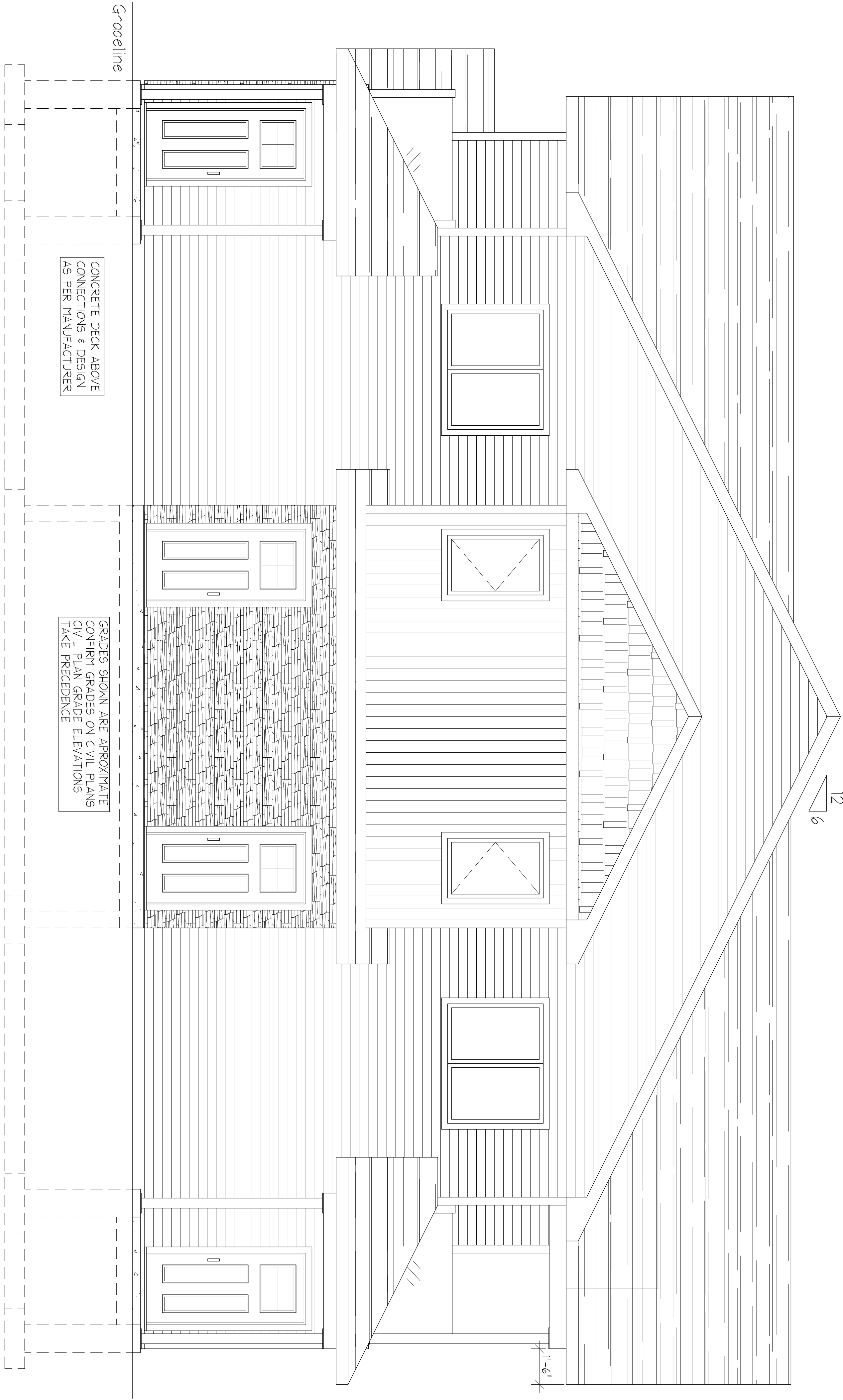
REV	REMARKS	DATE

PROJECT INFO:
 PROPOSED MULTI-UNIT APARTMENT
 12 UNIT APARTMENT
 BDL LUYVES
 SHEDDING, NB
 DON LEBLANC
 TEL.: (506) 530-0260

MNC Drafting Solutions
 mark@mncdrafting.ca

DRAWN BY: SHEET
 MARK CORNIER
 CHECKED BY: N.C.
 DATE: DECEMBER 2025
 SCALE: A-2

GENERAL NOTES:
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL ENSURE ALL WORK MEETS THE REQUIREMENTS OF THE 2020 EDITION OF THE NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA, LOCAL BY-LAWS, AND ALL REGULATIONS SET BY AUTHORITIES HAVING JURISDICTION. IN CASE OF DISCREPANCIES OR CONFLICT, THE MORE STRINGENT REQUIREMENTS SHALL APPLY.
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL PLAN DETAILS AND DIMENSIONS PRIOR TO CONSTRUCTION AND REPORT TO MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. 30 REVISIONS CAN BE PREPARED PRIOR TO CONSTRUCTION. ALL WORK INSTALLED SHALL BE DEEMED VERIFIED BY THE GENERAL CONTRACTOR AND BECOMES THE GENERAL CONTRACTOR'S SOLE RESPONSIBILITY FOR CORRECTNESS.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. PROVIDES DRAFTING SERVICES BUT DOES NOT PROVIDE ON-SITE SUPERVISION. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL DIMENSIONS AND CONDITIONS PRIOR TO CONSTRUCTION. MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. SHALL NOT BE RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS, OR DEFICIENCIES REGARDLESS OF THE CAUSE OR THE FORESEEABLE ABILITY BY ANY PARTY WHATSOEVER.
 ALL PRODUCTS SHALL BE INSTALLED AS PER THE MANUFACTURER'S SPECIFICATIONS AND INSTRUCTIONS. BUILDING OFFICIALS MAY REQUIRE ENGINEERED BEAM DETAILS, FLOORING, AND/OR OTHER ENGINEERED DETAILS. PROCUREMENT AND COST OF THESE DETAILS IS THE RESPONSIBILITY OF THE GENERAL CONTRACTOR.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. IS NOT RESPONSIBLE FOR VERIFYING THE STRUCTURAL INTEGRITY OF THE BUILDING. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL CONSULT AN ENGINEER PRIOR TO CONSTRUCTION IF THE BUILDING STRUCTURAL INTEGRITY, THE BUILDING STABILITY OR FLOOR VIBRATIONS ARE CONCERN.
 ALL FOOTINGS SHALL BE LOCATED BELOW THE FROST LEVEL. THE FOOTING SHALL BE ASSIGNED TO THE SOIL HAS FOUNDATION CAPACITY. THE FOUNDATION CONTRACTOR SHALL ENSURE THE SOIL BEARING CAPACITY IS SUFFICIENT FOR LOAD BEARING. CONSULT AN ENGINEER BEFORE POURING CONCRETE. THE COSTS OF THE SOIL REVIEW AND REMEDIATION IS THE RESPONSIBILITY OF THE GENERAL CONTRACTOR.
 ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED BY THE GENERAL CONTRACTOR PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.
 THE GENERAL CONTRACTOR IS DEFINED AS THE PERSON, COMPANY OR ENTITY THAT OVERSEES THE MAJORITY OF THE CONSTRUCTION PROJECT.
 COPYRIGHT © MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. ALL RIGHTS RESERVED. THIS DRAWING AND ANY CONTENTS SHALL NOT BE USED, ALTERED OR REPRODUCED FOR ANY OTHER PROJECTS WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF MNC DRAFTING SOLUTIONS INC.



NOT FOR CONSTRUCTION
 ISSUED FOR REVIEW ONLY

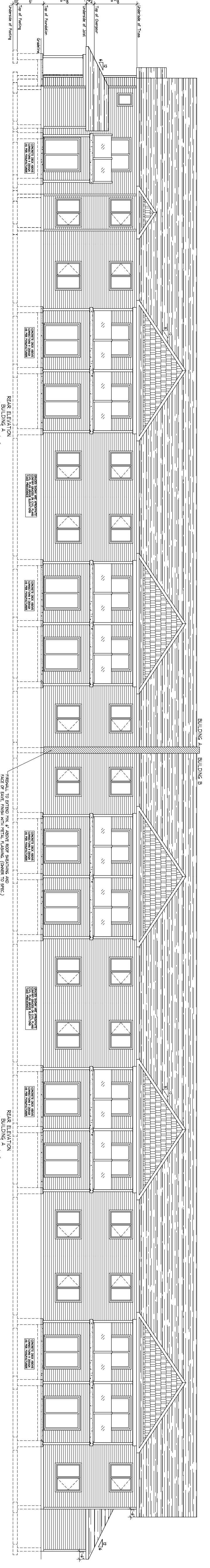
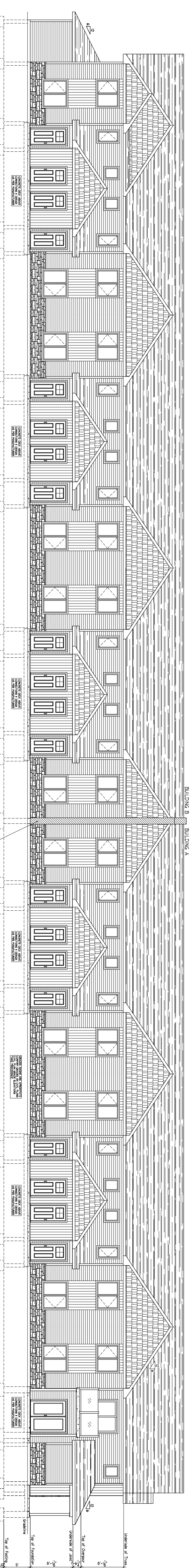
REV	REMARKS	DATE

PROJECT INFO:
 PROPOSED MULTI-UNIT APARTMENT
 12 UNIT APARTMENT
 BDL LUYERS
 SHELDIAQ, NB
 DON LEBLANC
 TEL.: (506) 530-0260

MNC Drafting Solutions
 mark@mncdrafting.ca

DRAWN BY:	MARK CORNIER	SHEET
CHECKED BY:	N.C.	A-3
DATE:	DECEMBER 2025	
SCALE:		

GENERAL NOTES:
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL ENSURE ALL WORK MEETS THE REQUIREMENTS OF THE 2020 EDITION OF THE NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA, LOCAL BY-LAWS, AND ALL REGULATIONS SET BY AUTHORITIES HAVING JURISDICTION. IN CASE OF DISCREPANCIES OR CONFLICT, THE MORE STRINGENT REQUIREMENTS SHALL APPLY.
 THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL PLAN DETAILS AND DIMENSIONS PRIOR TO CONSTRUCTION AND NOTIFY THE ARCHITECT IMMEDIATELY IN WRITING OF ANY DISCREPANCIES PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK. REVISED PLANS CAN BE PREPARED PRIOR TO CONSTRUCTION. ALL WORK INSTALLED SHALL BE DEEMED VERIFIED BY THE GENERAL CONTRACTOR AND BECOMES THE GENERAL CONTRACTOR'S SOLE RESPONSIBILITY FOR CORRECTNESS.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. PROVIDES DRAFTING SERVICES BUT DOES NOT PROVIDE ON-SITE SUPERVISION. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL DIMENSIONS AND CONDITIONS PRIOR TO CONSTRUCTION. MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. IS NOT RESPONSIBLE FOR ERRORS, OMISSIONS, OR DEFICIENCIES REGARDLESS OF THE CAUSE OR THE FORESEEABLE ABILITY BY ANY PARTY WHATSOEVER.
 ALL PRODUCTS SHALL BE INSTALLED AS PER THE MANUFACTURER'S SPECIFICATIONS AND INSTRUCTIONS.
 BUILDING OFFICIALS MAY REQUIRE ENGINEERED BEAM DETAILS, PROCEDURE AND COST OF THESE DETAILS IS THE RESPONSIBILITY OF THE GENERAL CONTRACTOR.
 MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. IS NOT RESPONSIBLE FOR VERIFYING THE STRUCTURAL INTEGRITY OF THE BUILDING. THE GENERAL CONTRACTOR SHALL CONSULT AN ENGINEER PRIOR TO CONSTRUCTION IF THE BUILDING STRUCTURAL INTEGRITY, THE BUILDING STABILITY OR FLOOR VIBRATIONS ARE CONCERNS.
 ALL FOOTINGS SHALL BE LOCATED BELOW THE FROST LEVEL. THE FOOTING SHALL BE AS PER THE SOIL HAS FOUNDATION CONTRACTOR SHALL ENSURE THE SOIL BEARING CAPACITY IS SUFFICIENT FOR LOAD BEARING. CONSULT AN ENGINEER BEFORE POURING CONCRETE. THE COSTS OF THE SOIL REVEAL AND REPAIRATION IS THE RESPONSIBILITY OF THE GENERAL CONTRACTOR. ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED BY THE GENERAL CONTRACTOR PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.
 THE GENERAL CONTRACTOR IS DEFINED AS THE PERSON, COMPANY OR ENTITY THAT OVERSEES THE MAJORITY OF THE CONSTRUCTION PROJECT.
 COPYRIGHT © MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. ALL RIGHTS RESERVED. THESE PLANS SHALL REMAIN THE PROPERTY OF MNC DRAFTING SOLUTIONS INC. AND SHALL NOT BE USED, ALTERED OR REPRODUCED FOR ANY OTHER PROJECTS WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF MNC DRAFTING SOLUTIONS INC.



**NOT FOR CONSTRUCTION
 ISSUED FOR PERMIT ONLY**

REV	REMARKS	DATE

PROJECT INFO:
 PROPOSED MULTI-UNIT APARTMENT
 24 UNIT APARTMENT
 BLD. H0VES
 SHELDON, NB
 DON LEBLANC
 TEL: (506) 530-0260

MNC Drafting Solutions
 mark@mncdrafting.ca

DRAWN BY: SHEET
 MARK CORRIER
 CHECKED BY: N.C.
 DATE: DECEMBER 2025
 SCALE: A-1

