

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 17, 2025 / Le mercredi 17 décembre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Future Land Use Map Amendment and Rezoning to the Industrial (I) zone

File Number/ Numéro du fichier : 25-1475

From / De :

Guilhem Francez

Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

*** Reviewed by / Révisé par**

Lori Bickford

Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

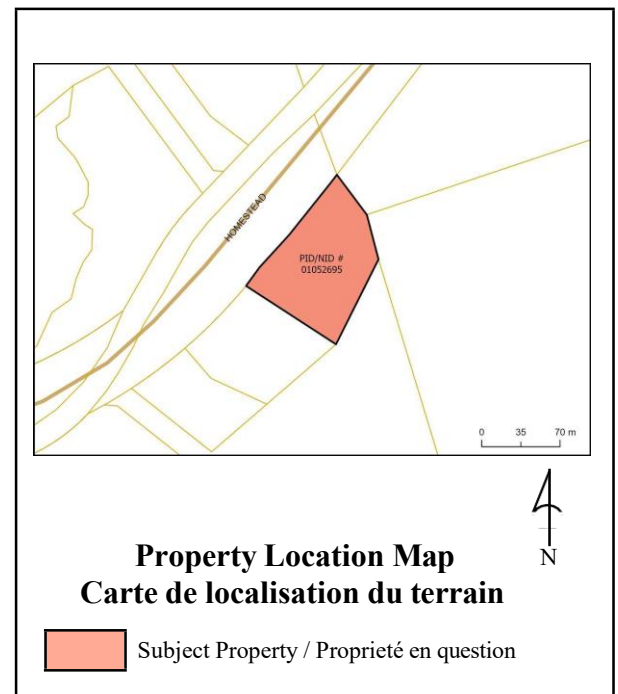
Dave Freeland

Landowner / Propriétaire :

Albino Pischiutta

Proposal / Demande :

Application to Redesignate and Rezone from Rural Area (RA) to Industrial (I) to permit a light industrial use (a shopping cart repair facility and general maintenance service for use such as grocery stores).
/ Demande de redésignation et de rezonage de Zone rurale (RA) à Zone industrielle (I) afin de permettre un usage industriel léger (un atelier de réparation de paniers d'épicerie et un service d'entretien et de réparation général pour les usages telle que magasins d'alimentation).



Site Information / Information du site

PID / NID: 01052695

Lot Size / Grandeur du lot: 9289.91 m²

Location / Endroit :

Homestead road, Town of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Rural Area (RA)

Future Land Use / Usage futur :

Rural

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding zone: Industrial (I); Ressource Development (RD); Agricultural (A) & Rural Area (RA).

Zones avoisinantes : Industrielle (I), Aménagement des ressources (RD), Agricole (A) et Zone rurale (RA).

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès-Sortie :

Homestead road

Policies / Politiques

Salisbury Municipal plan No.16 /Plan municipal de Salisbury No. 16 (Le plan municipal de Salisbury est uniquement en anglais, ceux-ci est une traduction non officielle)

1.3 PLAN GOALS / OBJECTIFS DU PLAN

The overall purpose of this Plan is guiding development within the Town over the next 10 years. The goal of this Plan is to achieve a shared vision of the future; a vision of a healthy, sustainable community, while maintaining the character that makes Salisbury a distinct and interesting place to live. To achieve this vision, the Town has established the following objectives which are to / *L'objectif général du présent Plan est d'orienter le développement de la Ville au cours des dix prochaines années. Le but du Plan est de concrétiser une vision commune de l'avenir : une vision d'une communauté saine et durable, tout en préservant le caractère qui fait de Salisbury un endroit distinctif et agréable où vivre. Pour atteindre cette vision, la Ville a établi les objectifs suivants, à savoir :*

- a) be an economically prosperous community / *être une communauté économiquement prospère ;*
- b) maintain control over the type and location of intensive commercial and industrial development to protect local residents from potential land use conflicts; (...) / *maintenir un contrôle sur le type et l'emplacement des développements commerciaux et industriels intensifs afin de protéger les résidents contre les conflits potentiels d'usage du sol (...)*
- d) maintain the character of the rural areas / *préserver le caractère des secteurs ruraux;*
- e) provide a pleasant living and working environment for residents; (...) / *offrir un environnement agréable pour vivre et travailler; (...)*
- g) ensure that impacts of development to the natural environment (such as air, water, and land resources, including agriculture) are minimized; (...) / *veiller à ce que les impacts du développement sur l'environnement naturel (comme l'air, l'eau et les ressources foncières, y compris l'agriculture) soient minimisés; (...)*

4.6 INDUSTRIAL DESIGNATION (I) / 4.6 DÉSIGNATION INDUSTRIELLE (I)

Although several light industrial uses have sporadically located within the Village, Industrial uses may lead to land use conflict when mixed throughout the Village. Larger scale industrial uses have located near and have visibility from the Trans-Canada Highway. This area is advantageously positioned as it has limited impact on residential neighbourhoods and is comprised of larger sized lots. / *Bien que plusieurs usages industriels légers se soient installés sporadiquement dans le Village, les usages industriels peuvent entraîner des conflits d'usage lorsqu'ils sont dispersés dans le milieu bâti. Des usages industriels de plus grande envergure se sont implantés à proximité et sont visibles depuis la Transcanadienne. Ce secteur est avantageusement situé puisqu'il a un impact limité sur les quartiers résidentiels et est composé de lots de grande superficie.*

Policy / Politiques

4.6.1 It is a policy that Council encourages and directs future industrial growth within the Industrial designated area near the Trans-Canada Highway interchange as this area offers connectivity to highway transport, accesses designed for higher traffic loads and provides high visibility from the Trans-Canada Highway. / *4.6.1 Il est établi comme politique que le Conseil encourage et oriente la croissance industrielle future à l'intérieur du secteur désigné industriel, près de l'échangeur de la Transcanadienne, puisque ce secteur offre une bonne connectivité au transport routier, des accès conçus pour des charges de trafic plus élevées et une grande visibilité à partir de la Transcanadienne.*

4.6.4 It is a policy that development in the Industrial designation shall be sensitive to the natural environment. Engineered plans shall be required to limit erosion, pollution and sediment runoff and demonstrate that onsite drainage will not negatively affect the natural environment. / *4.6.4 Il est établi comme politique que les aménagements dans la désignation industrielle soient sensibles à l'environnement naturel. Des plans d'ingénierie doivent être fournis afin de limiter l'érosion, la pollution et le ruissellement de sédiments, et démontrer que le drainage sur place n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement naturel.*

4.6.5 It is a policy for Council to consider light industrial uses in areas outside of the Industrial designated area through an amendment to the Future Land Use Map and rezoning subject to conditions imposed in a resolution or development agreement, including but not limited to / *4.6.5 Il est établi comme politique que le Conseil puisse envisager des usages industriels légers dans des secteurs situés à l'extérieur de la désignation industrielle, au moyen d'un amendement à la carte des usages futurs du sol et d'un rezonage, sous réserve des conditions imposées dans une résolution ou une entente de développement, incluant notamment :*

- a) That the activity meets all federal and provincial legislation; / *que l'activité respecte toutes les lois fédérales et provinciales;*
- b) That the activity has sufficient setbacks and buffers (natural and/or built) from neighbouring land uses to limit negative impacts; / *que l'activité offre des marges de retrait suffisantes ainsi que des zones tampons (naturelles ou construites) par rapport*

aux usages voisins afin d'en limiter les impacts;

c) That the lands are serviced by a provincially approved water and sewer system if required; / *c) que le terrain soit desservi par un système d'aqueduc et d'égout approuvé par la province, au besoin;*

d) That the site has an approved access to a suitable road network. / *d) que le site dispose d'un accès approuvé donnant sur un réseau routier approprié.*

Provincial statement of public interest / Déclarations d'intérêt public du Nouveau-Brunswick:

SP.1 Promote efficient development and land use patterns that are in the best interests of the Province, local governments and residents of the Province in the long-term. / *MP.1 Favoriser l'aménagement efficace et les modes d'utilisation des terres qui sont dans l'intérêt supérieur à long terme de la province, de ses gouvernements locaux et de ses résidents.*

SP.4 Avoid development and land use patterns that may cause environmental or health and safety issues. / *MP.4 Éviter les modes d'aménagement et d'utilisation des terres qui peuvent causer des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité.*

SP.6 With respect to development that occurs in a community with no existing or planned public infrastructure or services, promote development in locations with previously constructed and actively maintained roads. / *MP.6 S'agissant de l'aménagement qui a lieu dans une communauté dépourvue d'infrastructures et de services publics ou dans laquelle de tels services et infrastructures ne sont pas prévus, favoriser l'aménagement dans des endroits dotés de routes déjà construites et activement entretenues.*

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

PART 1 – DEFINITIONS / PARTIE 1 – DÉFINITIONS

Industrial Use, Light means a use that involves the manufacturing, production, processing, fabrication, assembly, treatment, repair, packaging, warehousing, wholesaling, and/or distribution of finished products, predominantly from previously prepared or refined materials (or from raw materials that do not need refining). / *Usage industriel léger désigne un usage comprenant la fabrication, la production, la transformation, l'assemblage, le traitement, la réparation, l'emballage, l'entreposage, la vente en gros et/ou la distribution de produits finis, principalement à partir de matériaux déjà préparés ou raffinés (ou de matières premières ne nécessitant pas de raffinage). (L'arrêté de zonage de Salisbury est uniquement en anglais, ceux-ci est une traduction non officiel)*

Currently the property is zoned Rural Area which does not permit light industrial uses. As the applicant proposes to operate a shopping cart repair facility and repair and maintenance of other grocery equipment at this location, the applicant would need to seek an Industrial zone which permits light industrial uses. / *Actuellement, la propriété est zonée Zone rurale (RA), ce qui ne permet pas les usages industriels légers. Comme le demandeur souhaite exploiter à cet emplacement un atelier de réparation de chariot d'épicerie ainsi que le stockage la réparation et l'entretien d'autres équipements de magasins d'alimentation, il doit demander un zonage industriel, lequel permet les usages*

industriels légers.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Town staff: No comment / *Personnel municipal : Aucun commentaire.*

Department of Environment and local government / *Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux :*

*Watershed and Wellfield protection: No comments. / *Protection des bassins versants et des champs de captage : Aucun commentaire.*

*Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries: No comments. / *Ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches : Aucun commentaire.*

*EIA Branch: "based on the information provided below and the attachments / *Direction de l'ÉIE :*

sent with this request on the proposed development on PID 01052695; 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, the updated information must be provided to DELG's EIA Branch to advise on an EIA requirement." / « *D'après l'information fournie ci-dessous ainsi que les documents transmis avec cette demande concernant le projet proposé sur le NID 01052695, la Direction des études d'impact sur l'environnement (ÉIE) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) a déterminé que le projet proposé n'est pas considéré comme une entreprise visée par l'Annexe A du Règlement sur les ÉIE. Par conséquent, il n'a pas besoin d'être enregistré pour une révision en vertu du processus d'ÉIE avant de pouvoir aller de l'avant.*

Si des changements sont apportés au projet proposé, l'information mise à jour devra être transmise à la Direction des ÉIE du MEGL afin qu'elle puisse déterminer si une ÉIE est requise. »

*Climate change branch: No comment. / *Direction des changements climatiques : Aucun commentaire.*

*Department of Transport and Infrastructure: Has no issues with the proposal, as it's located on the former trans-canada highway. / *Ministère des Transports et de l'Infrastructure : Aucun problème avec la proposition, puisqu'elle est située sur l'ancienne route Transcanadienne.*

Discussion

The property proposed for rezoning is a vacant lot, formerly occupied by a gas station. It is located just outside Salisbury's former village boundaries, along Homestead Road toward Steeves Mountain. The site is approximately 2 kilometres from Salisbury's highway commercial/industrial area and about 500 metres, as the crow flies, from the Trans-Canada Highway. / *La propriété visée par la demande de rezonage est un lot vacant, auparavant occupé par une station-service. Elle est située juste à l'extérieur des anciennes limites du village de Salisbury, le long du chemin Homestead en direction de Steeves Mountain. Le site se trouve à environ 2 kilomètres de la zone commerciale/industrielle près de l'autoroute et à environ 500 mètres, à vol d'oiseau, de la Transcanadienne.*

With the close proximity of this property to the Town's main highway entrance, and the surrounding rural properties of the former Local Service District, the area features a mix of land uses. Nearby uses include pits, self-storage facilities, RV dealerships, residential dwellings, agricultural use, and vacant woodlots. Directly east of the site is a former residential care facility now used as a boarding house; across the road is a pit operation; and to the south and east are vacant woodlots. / *Étant donné la proximité du terrain par rapport à l'entrée principale de la municipalité et la présence de propriétés rurales issues de l'ancien District de services locaux, le secteur présente un mélange d'usages. Les usages avoisinants comprennent notamment : des pits, des entrepôts libre-service, des concessionnaires de VR, des habitations résidentielles, des usages agricoles et des lots boisés vacants. Directement à l'est se trouve un ancien foyer de soins résidentiel maintenant utilisé comme pension; de l'autre côté de la route se trouve une exploitation de gravier; et au sud et à l'est, des lots boisés non aménagés.*

The property itself is approximately two acres. Like all former service stations, it has been designated by the Province as a Petroleum Storage Site, which means any future development is subject to the Petroleum Product Storage and Handling Regulation. Compliance is the responsibility of the developer. However, according to the Department of Environment and Local Government, no remediation is required, as the petroleum tanks were previously removed. / *La propriété elle-même a une superficie d'environ deux acres. Comme toutes les anciennes stations-service, elle a été désignée par la Province comme Site de stockage de produits pétroliers, ce qui signifie que tout futur développement est assujéti au Règlement sur le stockage et la manutention des produits pétroliers. La conformité relève de la responsabilité du promoteur. Toutefois, selon le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, aucune réhabilitation n'est requise puisque les réservoirs de carburant ont déjà été retirés.*

The proposed repair facility would serve the company's Atlantic Canadian clients. It is designed to include; an administrative office, a 5,000 sq. ft. work area for shopping cart repair and maintenance and storage space for common grocery store maintenance supplies (entrance mats, cart wheels, drywall, paint, etc.). Additional storage would be provided through sea/shipping containers at the rear of the property. The operation would use up to five company vehicles and employ up to eight staff members. All required parking would be provided on site. / *L'établissement proposé offrirait des services aux clients de l'entreprise dans les provinces de l'Atlantique. Le projet comprend : un bureau administratif, un espace de travail de 5 000 pi² pour la réparation et l'entretien de chariots d'épicerie, ainsi qu'un espace d'entreposage pour des fournitures courantes utilisées dans l'entretien des magasins d'alimentation (tapis d'entrée, roues de panier, cloisons sèches, peinture, etc.). Un entreposage supplémentaire serait assuré par des conteneurs maritimes situés à l'arrière du terrain. L'exploitation utiliserait jusqu'à cinq véhicules de l'entreprise et emploierait jusqu'à huit personnes. Tout le stationnement requis serait fourni sur le site.*

The applicant chose this location for its direct access to a provincially maintained collector highway and its proximity to the Trans-Canada Highway, less than a two-minute drive away.

The Municipal Plan encourages the concentration of industrial uses near the Trans-Canada Highway and Fredericton Road interchanges, promoting areas that are well connected to the highway system and large enough to support industrial uses without municipal sewer connections. / *Le demandeur a choisi cet emplacement en raison de son accès direct à une route collectrice entretenue par la province et de sa proximité avec la Transcanadienne, située à moins de deux minutes de route.*

Le Plan municipal encourage la concentration des usages industriels près des échangeurs de la Transcanadienne et de Fredericton Road, favorisant les secteurs bien connectés au réseau autoroutier et comprenant des lots suffisamment grands pour accueillir des usages industriels sans raccordement à un réseau d'égout municipal.

The proposed development is not located in the former village's industrial area. The Town's new Plan allows for context-based light industrial rezonings outside established industrial areas, subject to Policy 4.6.5, which requires that / *Le développement proposé n'est pas situé dans l'ancienne zone industrielle du village. Le nouveau Plan municipal permet toutefois des rezonages pour des usages industriels légers en dehors des zones industrielles établies, conformément à la Politique 4.6.5, laquelle exige :*

- a) Activities comply with all federal and provincial legislation; / *que les activités respectent toutes les lois fédérales et provinciales;*
- b) Adequate setbacks and buffers (natural and/or built) are provided to limit impacts on neighbouring uses; / *que des marges de retrait adéquates et des zones tampons (naturelles ou aménagées) soient fournies pour limiter les impacts sur les usages voisins;*
- c) Servicing is provided by a provincially approved water and sewer system, if required; / *que le terrain soit desservi par un système d'eau et d'égout approuvé par la province, si nécessaire;*
- d) *The site has approved access to a suitable road network. / que le site dispose d'un accès approuvé donnant sur un réseau routier approprié.*

In summary, the logic used to define the predefined industrial zone is maintained here. It seeks to ensure that the land is large enough to accommodate the services necessary for the proper functioning and development of the industry, such as appropriate access, and a suitable septic system. In addition, the Plan seeks to ensure that setbacks are implemented to promote privacy and landscape integration. / *En résumé, la logique ayant guidé la définition de la zone industrielle prédéfinie est maintenue ici. Elle vise à s'assurer que le terrain soit suffisamment grand pour accommoder les services nécessaires au bon fonctionnement et au développement d'une industrie, notamment un accès approprié et un système septique conforme. De plus, le Plan vise à s'assurer que des marges de retrait adéquates soient mises en place afin de favoriser l'intimité et l'intégration paysagère.*

In this case, the site's former use as a gas station make it less suitable for residential or agricultural purposes, but appropriate for a low-impact industrial use such as the proposed facility. / *Dans ce cas-ci, l'ancien usage du site comme station-service le rend moins adapté à des fins résidentielles ou agricoles, mais approprié pour un usage industriel à faible impact comme l'installation proposée.*

The application includes fencing, tree planting, and landscaped buffers to help integrate

the project into the rural surroundings. Water use is expected to be minimal, comparable to a single dwelling, as it will be limited to washing shopping carts and providing employee amenities. Following review, the Environmental Branch did not require further studies. / *La demande inclut l'installation de clôtures, de plantations d'arbres et de zones tampons paysagères afin d'intégrer le projet au milieu rural. L'utilisation de l'eau serait minimale, comparable à une habitation, puisqu'elle se limiterait au lavage des chariots d'épicerie et aux besoins des employés. À la suite de son examen, la Direction de l'environnement n'a exigé aucune étude supplémentaire.*

The proposed access would use the former gas station driveway, which has been deemed acceptable by the Department of Transportation and Infrastructure. The project would also maintain a 22 feet setback from the neighbouring property, and preserve the existing tree buffer. As a result, the setbacks are greater with nearby wooded properties, helping the project to blend in its surrounding. The applicant also plans to use the hedge as a privacy feature and plant additional trees along the frontage, in accordance with zoning by-law requirements. / *L'accès proposé utiliserait l'ancienne entrée de la station-service, jugée acceptable par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Le projet maintiendrait également une marge de recul de 22 pieds de la propriété voisine et préserverait l'écran végétal existant. Les marges de retrait seraient ainsi plus importantes du côté des lots boisés, contribuant à atténuer l'intégration visuelle du projet. Le demandeur prévoit également utiliser la haie existante comme élément d'intimité et planter des arbres supplémentaires le long du frontage, conformément à l'arrêté de zonage.*

Industrial uses in a rural context can have impacts such as noise, dust, traffic, and pollution and therefore, Council will generally consider securing conditions that would mitigate the impact of the proposed development on surrounding rural areas. In this case, the amendment incorporates conditions such as: limiting future development on the site to be in general conformity with the site plan submitted by the applicant to limit the extent of the development; and limiting the permitted uses of the industrial portion of the subject property to only the proposed use. / *Les usages industriels en milieu rural peuvent entraîner des impacts tels que le bruit, la poussière, la circulation et la pollution. Par conséquent, le Conseil envisage généralement d'imposer des conditions visant à atténuer les répercussions du projet proposé sur les secteurs ruraux environnants. Dans ce cas-ci, la modification comprend des conditions telles que : limiter l'aménagement futur du site à une conformité générale avec le plan de site soumis par le demandeur, afin de restreindre l'ampleur du développement; assurer et limiter les usages permis dans la portion industrielle de la propriété visée au seul usage proposé.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur*

l'urbanisme :

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

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

Recommendation / Recommandation

Staff recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Town of Salisbury Council that the proposed by-law amendments, Bylaw 16-1 and Bylaw 17-1, to redesignate and rezone from Residential to Industrial be approved subject to the conditions / *Le personnel recommande que le Comité d'examen et de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Salisbury d'approuver les modifications proposées aux arrêtés 16-1 et 17-1, visant à redésigner et à rezoner la propriété de Résidentiel à Industriel, sous réserve des conditions suivantes :*

A) That the permitted main uses on the property be limited to the light industrial use consisting of Office space, shopping cart repairs facility and a general maintenance facility for grocery store; and, / *Que les usages principaux permis sur la propriété soient limités à l'usage industriel léger comprenant : un espace de bureaux, un atelier de réparation de paniers d'épicerie et un service général d'entretien pour les magasins d'alimentation; et*

B) That development of the property shall be done in general conformity with the schedule A-2 attached site plan included in the draft by-law No.17-1. / *Que l'aménagement de la propriété soit réalisé en conformité générale avec le plan de site joint à l'Annexe A-2, inclus dans l'ébauche de l'arrêté No. 17-1.*

C) That the fence indicated in Appendix A-2 be opaque and that a tree buffer be maintained in general conformity with schedule A-2. / *Que la clôture indiquée à l'annexe A-2 soit opaque et qu'une bande boisée soit maintenue en conformité générale avec l'annexe A-2.*

Note: This report was written in English and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *Ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance*

Schedule / Annexe:

Main / Principal

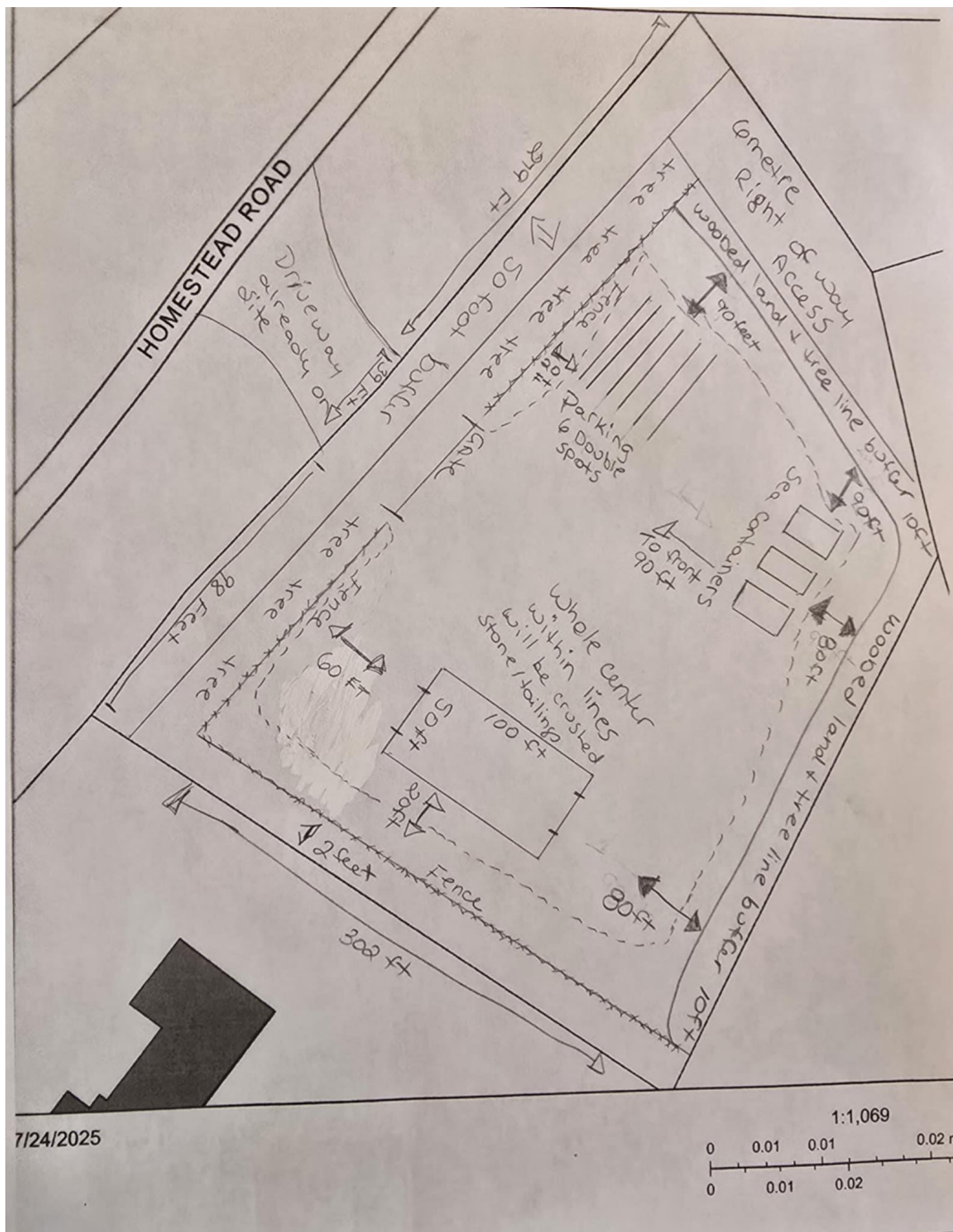
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



Site plan / Plan d'aménagement

Main / Principal

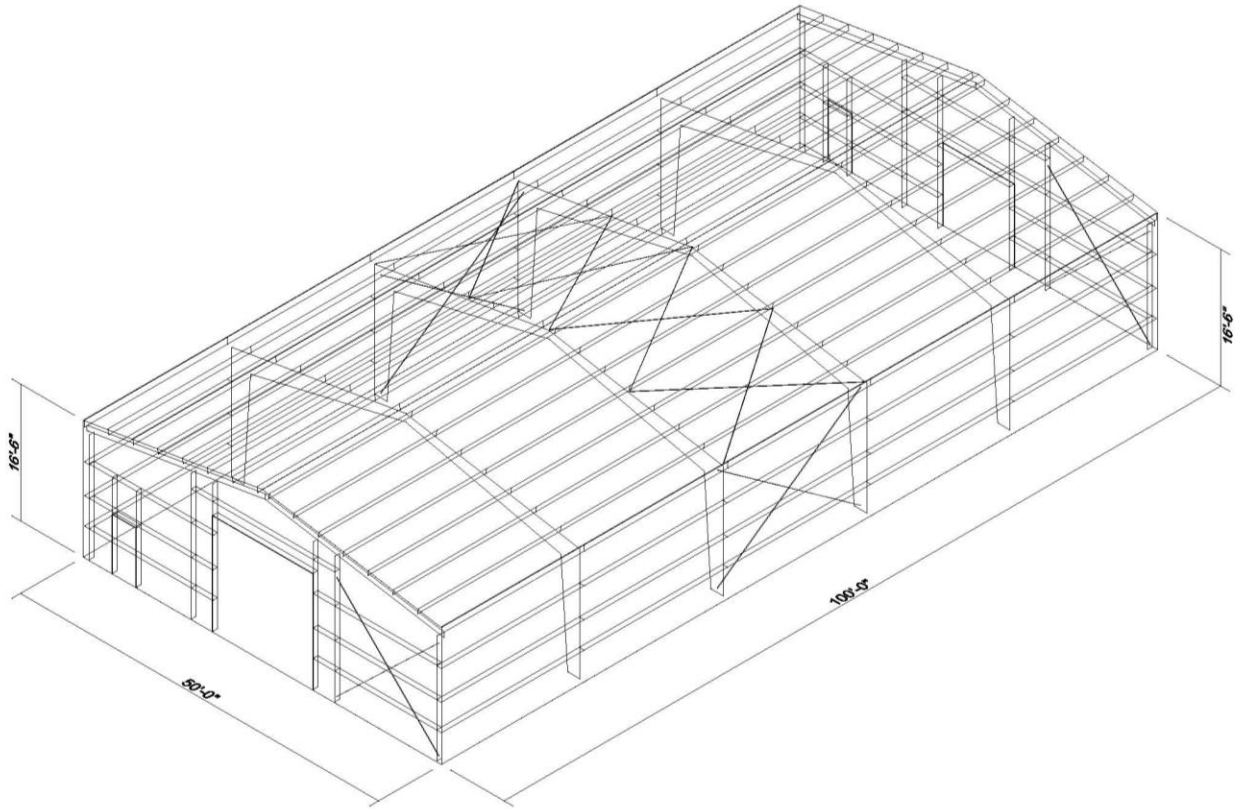
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

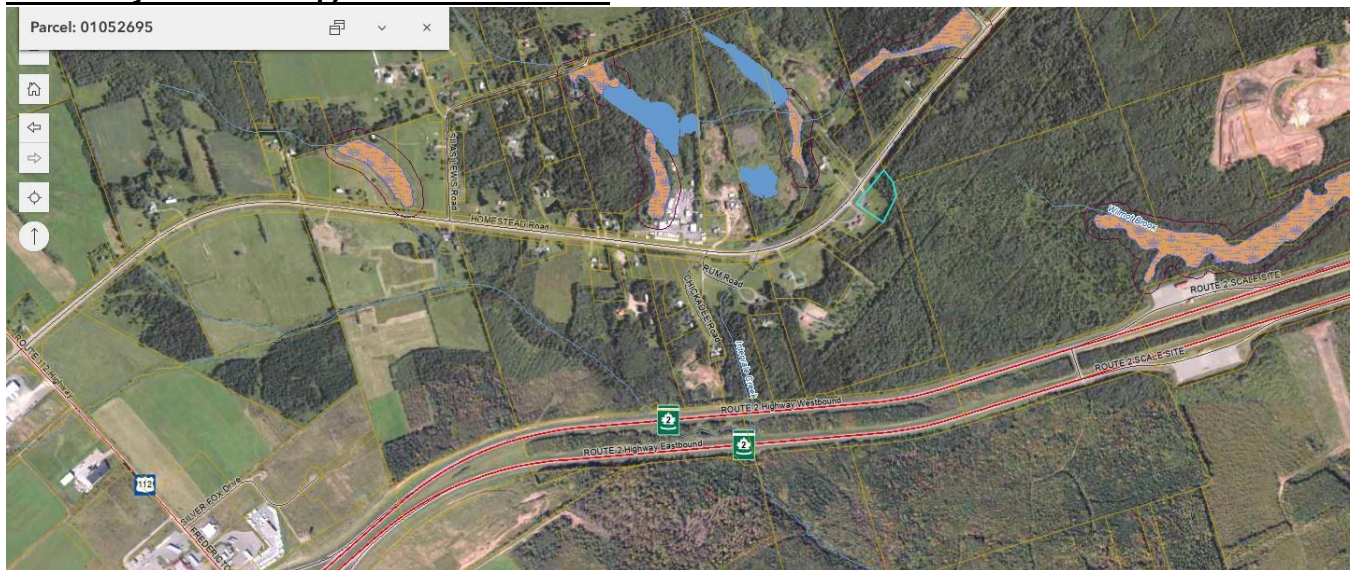
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

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



3D view of the workshop/ Vue 3D de l'atelier.



Geonb map of the wetland / Carte des terres humides de GeoNB

Main / Principal

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

Shediac

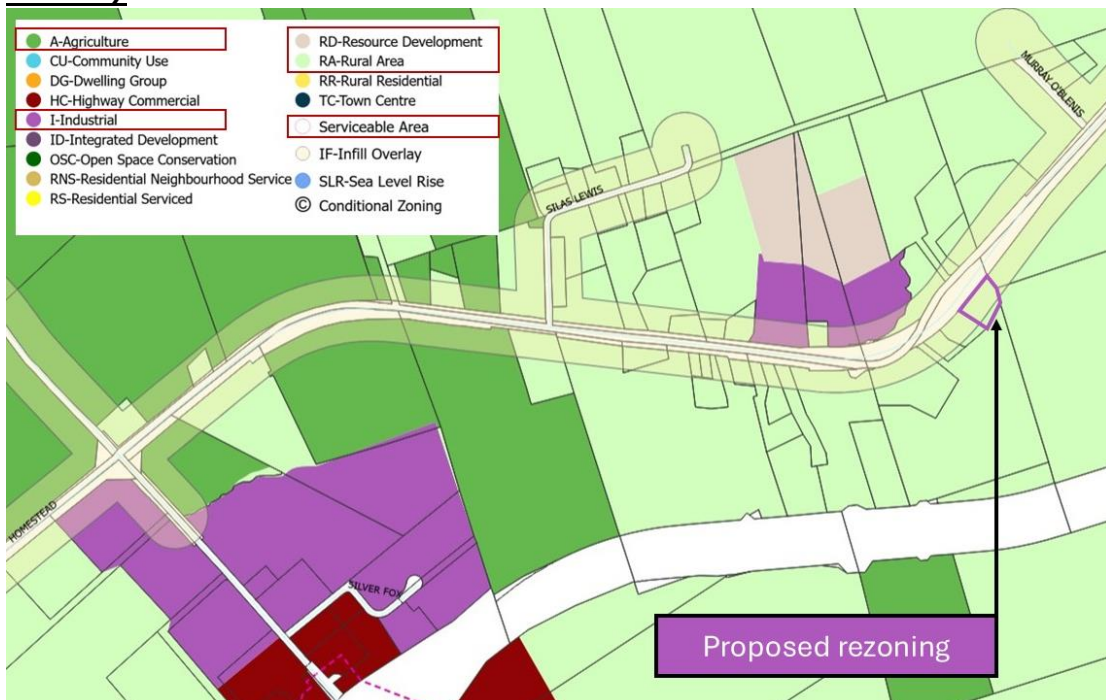
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

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



Future land use map from Salisbury's Municipal plan / Carte des usage future du plan municipal de Salisbury



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

Zoning map / Carte de zonage



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



September 11, 2025
File No.: 100-05-R3

Cart Connection Canada Inc.
5502 Route 895
Colpitts Settlement, NB E4J 2Z6
Attention: Tammy Fowler

RE: PID#: 01052695

In response to your request for property-based environmental information regarding the above noted property, please be advised that a search of related departmental electronic databases has been conducted *with the information provided*, and the following information was found.

There is no record of Ministerial Orders or Remediation Orders related to this PID number, using our current search process.

Petroleum storage tank information related to **PID# 01052695** is attached. These tanks have been registered with the Department, under the Petroleum Product Storage and Handling Regulation.

We have no records in our database of any remedial activity or contamination for this PID number.

This PID number is not registered with the Department as a PCB Storage site.

We have no records of landfill sites or former dumpsites located near this PID number.

The absence of departmental records in this search does not necessarily indicate that the sites have not been subject to environmental incidents. The information is accurate in that it provides a factual reflection of what is contained in departmental databases. The files themselves may or may not be complete.

As an example, in the case of underground petroleum storage tanks, the files accurately reflect all those that were registered with the program; there may be underground storage tanks that were not registered and of which the Department has no knowledge.

Environment and Local Government/ L'Environnement et Gouvernements Locaux
P.O. Box 6000, Fredericton, NB E3B 5H1/ CP 6000, Fredericton, N.-B. E3B 5H1



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

Likewise, there may be incidents of spills of which the Department was not informed or which pre-date Departmental records. "Remediation Site Management System" was established in the early 2000's and does not contain a complete history of past spills or remediation efforts. Furthermore, if the properties have been recently altered, the PID#'s provided may not correspond with those contained in departmental files and thus on the databases.

Any persons intending to purchase or occupy the property should make their own independent determination of the environmental condition of the property and the extent of responsibility and liability, if any, that may arise from taking ownership or occupancy.

Authorizations Branch

Enclosures: 1

/lr

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

**Petroleum Storage
(PID 01052695)**

PID #:	1052695	Site #:	485	Address:	NORTH OF THE BORDER LTD HIGHWAY 2 STEEVES MOUNTAIN
--------	---------	---------	-----	----------	--

Tank Information

Current Status	Removed
Date Out of Service	1989-05-15
Installation Date	1962
Tank Size	18184 L
Location	Under Ground
Constructed Of	Single Wall Steel
Substance Stored	Unknown

Current Status	Removed
Date Out of Service	1989-05-15
Installation Date	1962
Tank Size	9092 L
Location	Under Ground
Constructed Of	Single Wall Steel
Substance Stored	Unknown

Current Status	Removed
Date Out of Service	1989-07-13
Installation Date	1984
Tank Size	9092 L
Location	Under Ground
Constructed Of	Single Wall Steel
Substance Stored	Unknown

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

Authorization branch letter regarding petroleum storage flag / Lettre de la direction des autorisations concernant le drapeau de stockage de pétrole

Homestead Road, Salisbury
PID 01052695

By-law No 16-1
A By-law to Amend By-law No. 16
Town of Salisbury Municipal Plan

The Council of the Town of Salisbury under the authority vested in it by Section 24 and in accordance with Section 111 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No.16, the Town of Salisbury Municipal Plan and enacts as follows:

1. By-law No 16, the Town of Salisbury Municipal Plan, is amended by changing the designation as shown on the Future Land Use Map Schedule A of the Town of Salisbury Municipal Plan, for the property known as PID 01052695 as shown on Schedule "A-1" attached hereto and forming part hereof, from Rural designation to Industrial designation.

Read a first time this _____ day of _____, 2026.

Read a second time this _____ day of _____, 2026.

Read a third time and passed this _____ day of _____, 2026.

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

Mayor

Clerk

Main / Principal

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

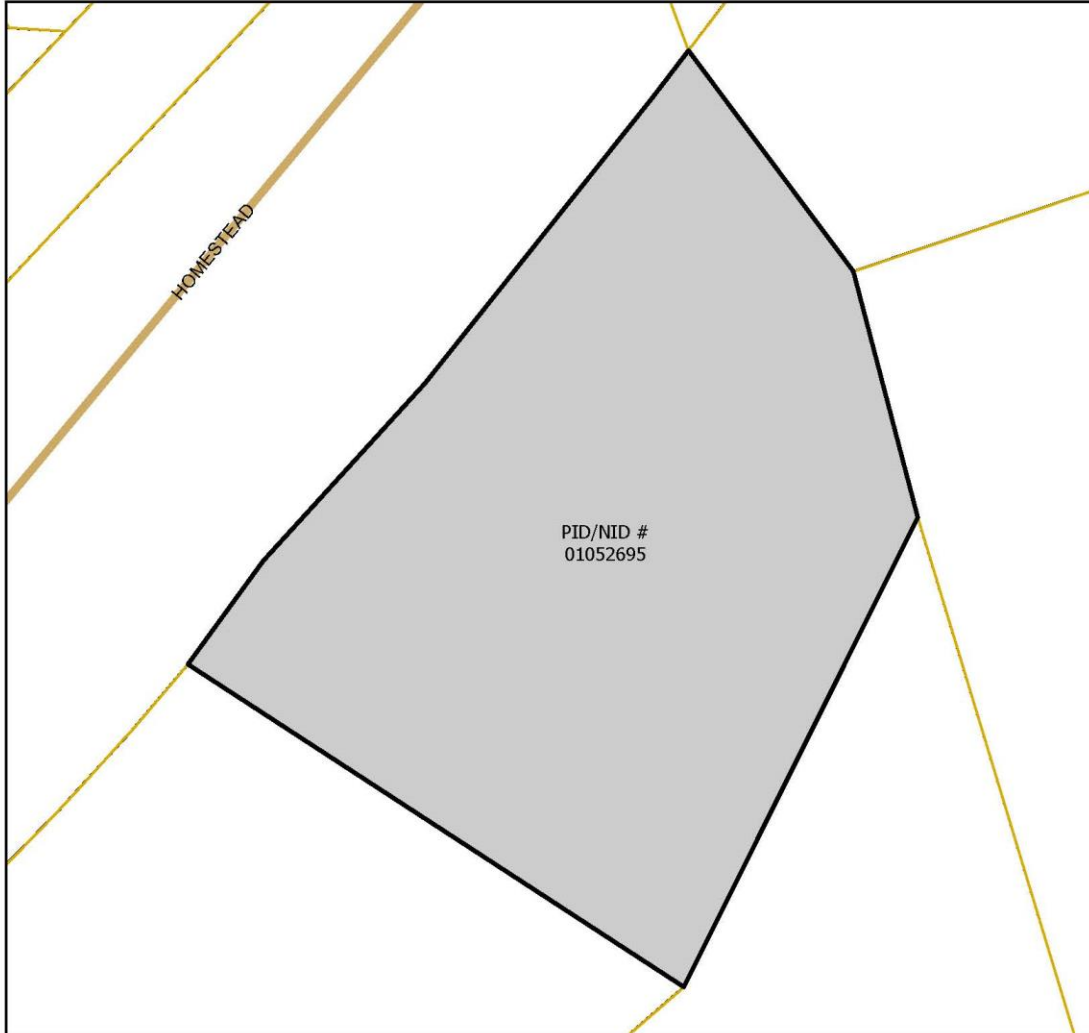
Shediac

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

Tantramar

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

Schedule A-1
Salisbury
Future land use map
 Date: 9/19/2025



Legend

 Redesignation of PID 01052695 from Rural to Industrial



0 15 30 m

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

Draft By-law to amend the future land use map of the Municipal plan. / Ébauche d'arrêté visant à modifier la carte d'utilisation future des sols du plan municipal.

SOLEMN DECLARATION
TOWN OF SALISBURY MUNICIPAL PLAN NO. 16-1

I, Dianne Ayles, of the Town of Salisbury, in the County of Westmorland and the Province of New Brunswick, Clerk, DO SOLEMNLY DECLARE;

1. THAT I am the Clerk of the Town of Salisbury, a Municipal Corporation, and have personal knowledge of the facts herein declared;
2. THAT the requirements of Sections 110 and 111 of the *Community Planning Act* have been complied with in respect to By-law No 16-1, A By-law to Amend By-law No 16 The Town of Salisbury Municipal Plan, which was passed by the common Council of the Town of Salisbury on _____ ;

AND, I make this solemn declaration conscientiously believing it to be true, and knowing that it is of the same force and effect as if made under oath and by virtue of the *Evidence Act*.

Declared before me at the _____)
 Town of Salisbury, County of _____)
 Westmoreland and Province of _____)
 New Brunswick, this ____ day _____)
 Of _____, A.D., 2026.)

Clerk

Commissioner of Oaths

Homestead road, Salisbury

PID 01052695

Homestead road, Salisbury

PID 01052695

By-law No 17-1

A By-law to Amend By-law No. 17

Town of Salisbury Zoning By-law

The Council of the Town of Salisbury under the authority vested in it by Section 53 and in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 17, the Town of Salisbury Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 17 , the Town of Salisbury Zoning By-law, is amended by changing the zoning as shown on the Zoning Map Schedule A of the Town of Salisbury Zoning By-law, the property known as PID 01052695 as shown on Schedule “A-1” attached hereto and forming part hereof, from Rura Area (RA) to Industrial (I) subject to the following conditions:
 - A) That the permitted main uses on the property be limited to the light industrial use consisting of office space, shopping cart repairs facility and general maintenance facility for grocery stores; and,
 - B) That development of the property shall be done in general conformity with the schedule A-2 attached site plan.

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

C) That the fence indicated in Appendix A-2 be opaque and that a tree buffer be maintained in general conformity with schedule A-2.

Read a first time this _____ day of _____, 2026.

Read a second time this _____ day of _____, 2026.

Read a third time and passed this _____ day of _____, 2026.

Mayor

Clerk

Main / Principal

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

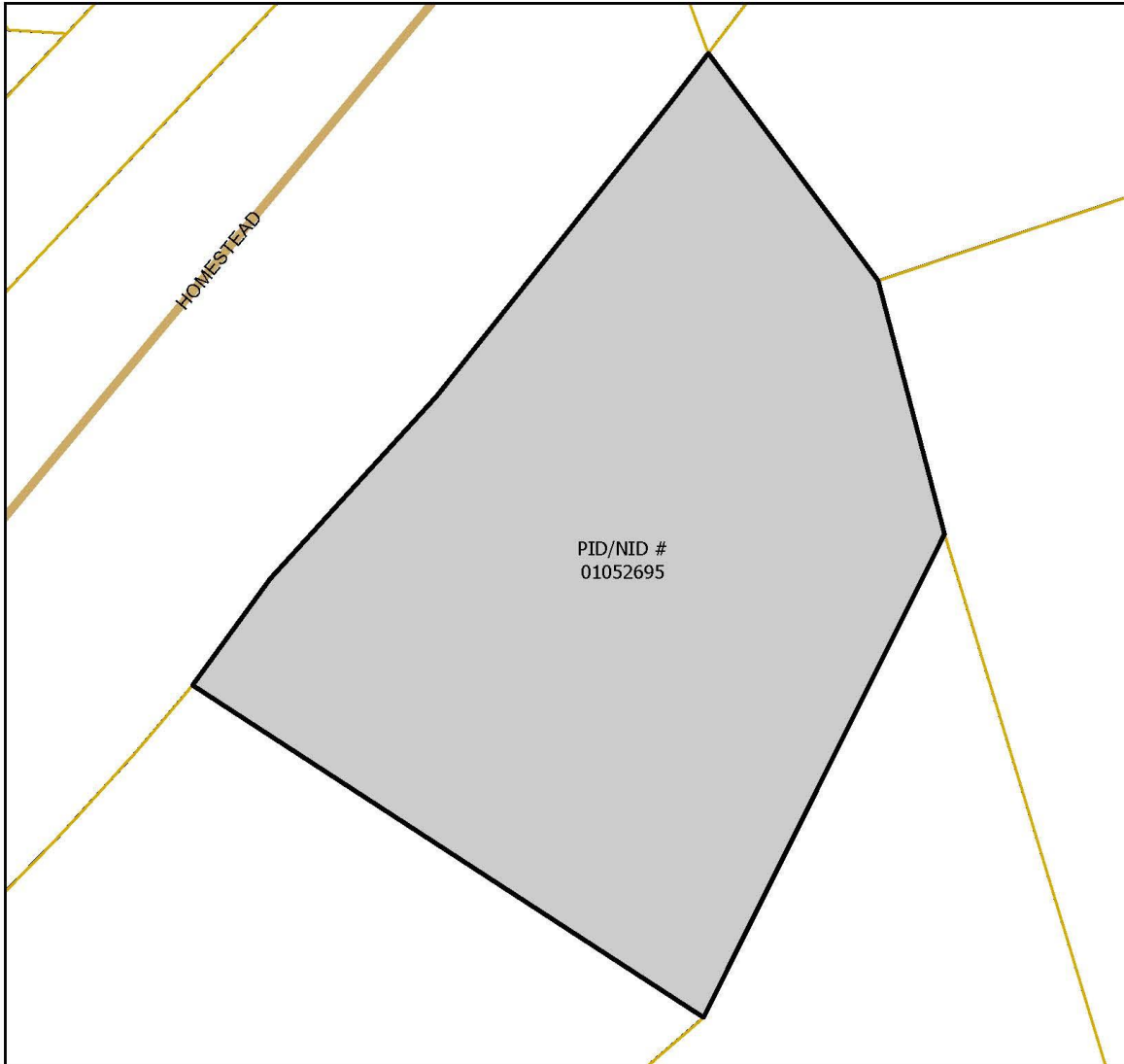
Shediac

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

Tantramar

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

Schedule/Annexe A-1
Salisbury
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 9/19/2025



Legend

 Rezoning PID 01052695 from Rural (RA) to Industrial (I)



0 15 30 m

Main / Principal

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

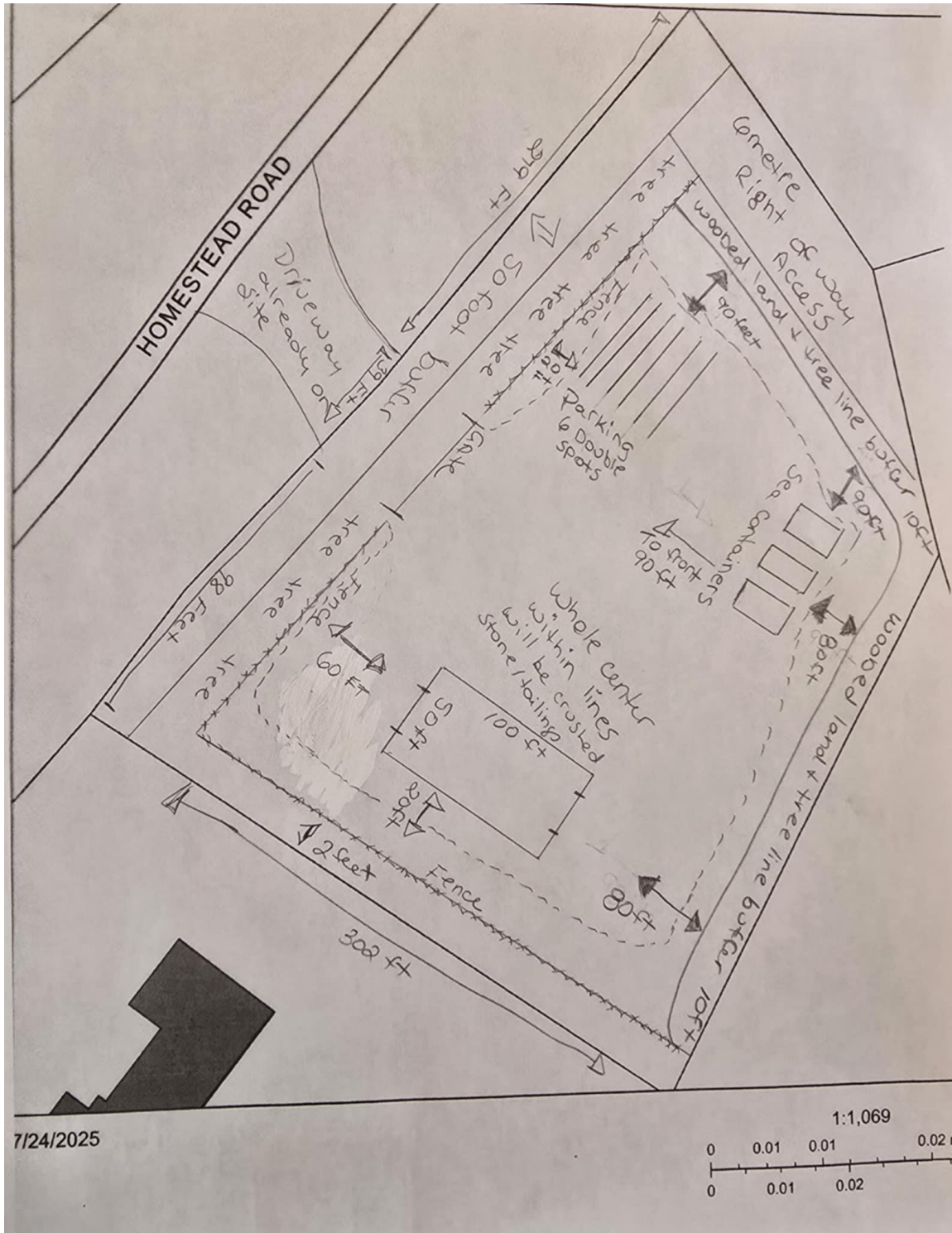
Shediac

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

Tantramar

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

Schedule A-2: ATTACHED SITE PLAN



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

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

Solemn Declaration
Town of Salisbury zONING By-law No. 17-1

I, Dianne Ayles, of the Town of Salisbury, in the County of Westmorland and the Province of New Brunswick, Clerk, DO SOLEMNLY DECLARE;

- 1. THAT I am the Clerk of the Town of Salisbury, a Municipal Corporation, and have personal knowledge of the facts herein declared;
- 2. THAT the requirements of Sections 110 and 111 of the *Community Planning Act* have been complied with in respect to By-law No 17-1, A By-law to Amend By-law No 17 The Town of Salisbury Zoning By-law, which was passed by the common Council of the Town of Salisbury on _____;

AND, I make this solemn declaration conscientiously believing it to be true, and knowing that it is of the same force and effect as if made under oath and by virtue of the *Evidence Act*.

Declared before me at the)
Town of Salisbury, County of)
Westmoreland and Province of)
New Brunswick, this ____ day)
Of _____, A.D., 2026.) _____
Clerk

Commissioner of Oaths

Draft By-law to amend the zoning map of the Zoning by-law. / Ébauche d'arrêté visant à modifier la carte de zonage d'arrêté de zonage.