

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

/

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demande de dérogation

**File number / Numéro du fichier** 26-0438

**From / De :**



Caleb Roger Hickey Babin  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

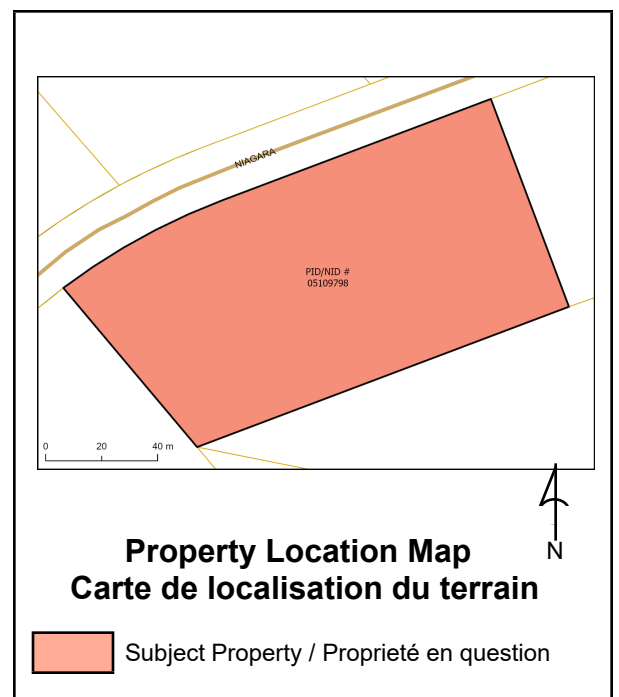
Mike Lavoie MPL Home Builders Inc.

**Landowner / Propriétaire :**

Kristopher Price

**Proposal / Demande :**

Request to vary accessory building height in the Residential Zone from 7.5m to 8.72m / *Demande de dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire dans la zone résidentiel de 7,5 mètres à 8,72 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 05109798

**Lot Size / Grandeur du lot:** 12,138 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

199 Niagara Road, Fundy Albert /

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

R

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

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

Residential (Zoned R); Agricultural (Zoned A); Vacant (Zoned RA) / *Résidentiel (zone R); agriculture (zone A); vacant(zone RA)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Private / Privée

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Chemin Niagara Road

### **Policies / Politiques**

Westmorland-Albert Rural Plan / *Plan rural de Westmorland-Albert*

3. Residential Development / *Développement résidentiel*

3.1 Policies / *Politiques*

j) It is a policy to control the height of buildings in the Residential Zone to maintain the existing residential character of the area. / *Il est établi comme principe de contrôler la hauteur des bâtiments dans la zone résidentielle afin de préserver le caractère résidentiel existant de la zone.*

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

#### **Definitions / Définitions**

“building, accessory” means a detached subordinate building, not used for human habitation, located on the same lot as the main building, structure or use to which it is accessory, the use of which is naturally or customarily incidental and complementary to the main use of the land, building or structure (bâtiment accessoire). / *« bâtiment accessoire » désigne un bâtiment annexe indépendant qui ne sert pas à l’habitation et qui est situé sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l’usage principal dont il est accessoire et dont l’usage est naturellement ou habituellement l’accessoire et le complément de l’usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction (building, accessory).*

#### **3.4 Height of Buildings and Structures / Hauteur des bâtiments et des constructions**

3.4.1 The height shall not exceed 11 metres for residential use buildings in the Residential Zone. / *La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres dans le cas des bâtiments résidentiels dans une zone résidentielle.*

3.4.2 The height shall not exceed 7.5 metres for accessory buildings in the Residential Zone. / *La hauteur ne doit pas dépasser 7,5 mètres dans le cas des bâtiments accessoires dans une zone résidentielle.*

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

The proposed variance was discussed internally among SERSC planning and development staff. / *La dérogation proposée a été discutée en interne par le personnel de planification et d’aménagement de la CSRSE.*

The variance request and associated plans were sent to Fundy Albert municipal staff, who indicated proposal would have no impacts on servicing. / *La demande de dérogation et les plans connexes ont été envoyés aux employés de Fundy Albert, qui ont indiqué que la demande n’aurait aucun impact sur l’approvisionnement.*

### **Discussion**

On April 24th, 2026, a variance application was received by the Southeast Regional Service Commission to increase the height of an accessory building on the property located at 199 Niagara Road, Fundy Albert and bearing PID 05109798. The proposed accessory building is 19’-4” tall within from roof to ceiling with the remaining 9’-3(1/4)” being trusses, giving a total height of 28’-7(1/4)” (8.72m). The increased building height is to accommodate a 929 sqft. room on the second floor of the accessory structure, which the applicant has confirmed is intended for storage. The structure would not have any facilities requiring connection to a septic/sewerage system. / *Le 24 avril 2026, une demande de dérogation a été présentée à la Commission de services régionaux du Sud-Est afin d’augmenter la hauteur d’un bâtiment accessoire sur la propriété située au 199, chemin Niagara, à Fundy Albert, portant le NID 05109798. Le bâtiment accessoire proposé présente une hauteur de 19 pi 4 po entre le toit et le plafond, les 9 pi 3 ¼ po restants étant constitués de fermes de toit, pour une hauteur totale de 28 pi 7 ¼ po (8,72 mètres). L’augmentation de la hauteur du bâtiment vise à permettre l’aménagement d’une pièce de 929 pieds carrés au deuxième étage de la structure accessoire, que le requérant a confirmé être destinée à l’entreposage. La structure ne comprendra aucune installation nécessitant un raccordement à un système septique ou d’égout.*

#### **Lot Context: / Context du lot**

The subject property hosting a single dwelling unit has a larger than average lot size compared to the neighbouring White Birch Subdivision, measuring approximately 12,138 m<sup>2</sup>. The proposed accessory building would be located

46m from the front lot line, being situated 24m to the east of the main residential structure. Unlike most neighbouring residential properties, the structure fronts Niagara Road, a local road that traverses the subdivision and connects the Route 114 to Pine Glen Road and is host to a mix of Rural uses. The lot is currently densely forested, with the current home being difficult to see through the early spring vegetation. The home becomes completely hidden when the trees have regained their leaves. Opposite the subject property, there is an Agriculturally zoned homestead with several large accessory structures that are not subject to height limits. / *La propriété visée, qui comprend une habitation unifamiliale, possède un lot de plus grande taille que la moyenne comparativement aux propriétés voisines du lotissement White Birch, mesurant environ 12 138 m<sup>2</sup>. Le bâtiment accessoire proposé serait situé à 46 mètres de la limite avant du lot, à environ 24 mètres à l'est de la structure résidentielle principale. Contrairement à la majorité des propriétés résidentielles voisines, la propriété donne sur le chemin Niagara, une route locale qui traverse le lotissement et relie la Route 114 au chemin Pine Glen, où se trouvent divers usages ruraux. Le lot est actuellement densément boisé, ce qui rend la résidence existante difficile à apercevoir à travers la végétation printanière. La maison devient entièrement dissimulée lorsque les arbres ont retrouvé leur feuillage. À l'opposé de la propriété visée se trouve une propriété familiale située dans une zone agricole comprenant plusieurs grandes structures accessoires qui ne sont pas assujetties aux limites de hauteur.*

The site and building plans provided by the applicant for the proposed accessory building can be found in the schedules. / *Le plan du site et les plans de construction fournis par le requérant pour le bâtiment accessoire proposé se trouvent en annexe.*

Variance to increase the maximum height of an accessory building from 7.5 metres to 8.72 metres: / *Dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7.5 mètres à 8.72 mètres :*

The general intent of limiting the height for accessory buildings is to preserve the residential character of the neighborhood, limit projecting shadows on neighboring properties, and ensure that accessory buildings remain visually subordinate to the main use. / *L'intention générale des limites de hauteur applicables aux bâtiments accessoires est de préserver le caractère résidentiel du quartier, de limiter les ombres portées sur les propriétés voisines et de veiller à ce que les bâtiments accessoires demeurent visuellement subordonnés à l'usage principal.*

Considering lot's context and the proposed location of the accessory building, staff anticipates that there will be minimal impacts on the current streetscape along Niagara Road. There is currently a 20m forested buffer between the property and the road, barring the driveway which the accessory structure would directly face. An increase of 1.22m to the maximum allowable height in this case should not have any impact on the residential character of the neighborhood, nor the proposed structure's status as being subordinate to the main use. Only a small triangular portion of the truss comprising 16% of the total height triggers the height variance requirement, not an entire building story. Based on the proposed location and height, shadows on neighboring properties should not be an issue. Due to the large lot sizes and forested buffers, there is no impact to neighbouring properties. / *Compte tenu du contexte du lot et de l'emplacement proposé du bâtiment accessoire, le personnel prévoit des impacts minimes sur le paysage de rue actuel le long du chemin Niagara. Une zone tampon boisée de 20 mètres est actuellement présente entre la propriété et la route, à l'exception de l'entrée véhiculaire, laquelle fera directement face à la structure accessoire. Dans ce cas, une augmentation de 1,22 mètre par rapport à la hauteur maximale permise ne devrait avoir aucune incidence sur le caractère résidentiel du quartier ni sur le statut de la structure proposée comme étant subordonnée à l'usage principal. Seule une petite portion triangulaire des fermes de toit, représentant 16 % de la hauteur totale, déclenche l'exigence d'une dérogation relative à la hauteur, et non un étage complet du bâtiment. Compte tenu de l'emplacement et de la hauteur proposés, les ombres portées sur les propriétés voisines ne devraient pas poser un problème. En raison de la grande superficie des lots et des zones tampons boisées, aucun impact sur les propriétés voisines n'est anticipé.*

Is it reasonable? / *Est-ce raisonnable ?*

Considering the shape and area of the lot, staff believe increasing the height of the accessory structure from 7.5 metres to 8.72 metres maintains a reasonable height for an accessory structure. The proposed accessory structure is similar in size and character to those of other nearby properties. It remains shorter than the 11 metres in height permitted for residential uses. In addition, it would be visibly smaller and shorter than the agricultural structures which it faces. Concerning the property in question, the proposed accessory structure is visibly smaller than and thus subordinate to the main residential structure. / *Compte tenu de la forme et de la superficie du lot, le personnel estime que l'augmentation de la hauteur de la structure accessoire de 7,5 mètres à 8,72 mètres maintient une hauteur raisonnable pour une structure accessoire. La structure accessoire proposée est de taille et de caractère similaires à celles des propriétés avoisinantes. Elle demeure moins élevée que la hauteur maximale de 11 mètres permise pour les usages résidentiels. De plus, elle serait visiblement plus petite et moins élevée que les structures agricoles auxquelles elle fait face. En ce qui*

concerne la propriété visée, la structure accessoire proposée est visiblement plus petite que la structure résidentielle principale et demeure donc subordonnée à celle-ci.

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

The proposed accessory structure meets all setback, size and lot coverage requirements, avoiding an over-densification of accessory structures. The proposed accessory structure is subordinate to the main residential structure, being smaller in area and width than the home. While the accessory structure would be more visible from the road than the dwelling at a 90-degree angle, this would be acceptable given the dwelling is nearly invisible from the road. / La structure accessoire proposée respecte toutes les exigences relatives aux marges de retrait, à la superficie et à la couverture du lot, évitant ainsi une densification excessive des structures accessoires. La structure accessoire proposée demeure subordonnée à la structure résidentielle principale, étant plus petite que l'habitation en termes de superficie et de largeur. Bien que la structure accessoire soit plus visible depuis la route que l'habitation lorsqu'elle est observée selon un angle de 90 degrés, cela est considéré acceptable étant donné que l'habitation est presque invisible depuis la route.

Is it within the intent of the regulation? / Est-elle conforme à l'intention du règlement ?

The Westmorland-Albert Rural Plan's policy regarding the height of residential development, as stated in Section 3.1 j), is "to control the height of buildings in the Residential Zone to maintain the existing residential character of the area". The maximum size for accessory structures is intended to ensure that they are subordinate to the dwelling, which is the case here. In addition, the garage meets the maximum floor area and typical width of an accessory building. The garage will only appear marginally higher from the street compared to what is typically required under the current zoning, while appearing as accessory to the main use. Staff is of the opinion that this variance would not adversely impact the residential character of the area and that the garage meets the intent of the regulation. / La politique du Plan rural de Westmorland-Albert concernant la hauteur des aménagements résidentiels, telle qu'énoncée à l'article 3.1 j) est « de contrôler la hauteur des bâtiments dans la zone résidentielle afin de préserver le caractère résidentiel existant de la zone. » La limite de taille maximale applicable aux structures accessoires vise à assurer qu'elles demeurent subordonnées à l'habitation principale, ce qui est le cas dans la présente situation. De plus, le garage respecte la superficie maximale de plancher ainsi que la largeur typique d'un bâtiment accessoire. Le garage apparaîtrait seulement légèrement plus élevé depuis la rue par rapport à ce qui est généralement permis en vertu du zonage actuel, tout en demeurant visuellement accessoire à l'usage principal. Le personnel est d'avis que cette dérogation n'aurait aucune incidence négative sur le caractère résidentiel du secteur et que le garage respecte l'intention du règlement.

For these reasons, staff is of the opinion that the variance is reasonable, is desirable for the development of the property and respects the general intent of the Westmorland-Albert Rural Plan. / Pour ces raisons, le personnel est d'avis que la dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et respecte l'intention générale du Plan rural de Westmorland-Albert.

## **Public Notice / Avis public**

A Public Notice has been disseminated to landowners within 100m of the property on May 13th, 2026. / Un avis public a été distribué aux propriétaires immobiliers situés à moins de 100 mètres de la propriété le 13 mai 2026.

## **Legal Authority / Autorité légale**

### ***Variances from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage***

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

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

*touchant l'aménagement.*

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

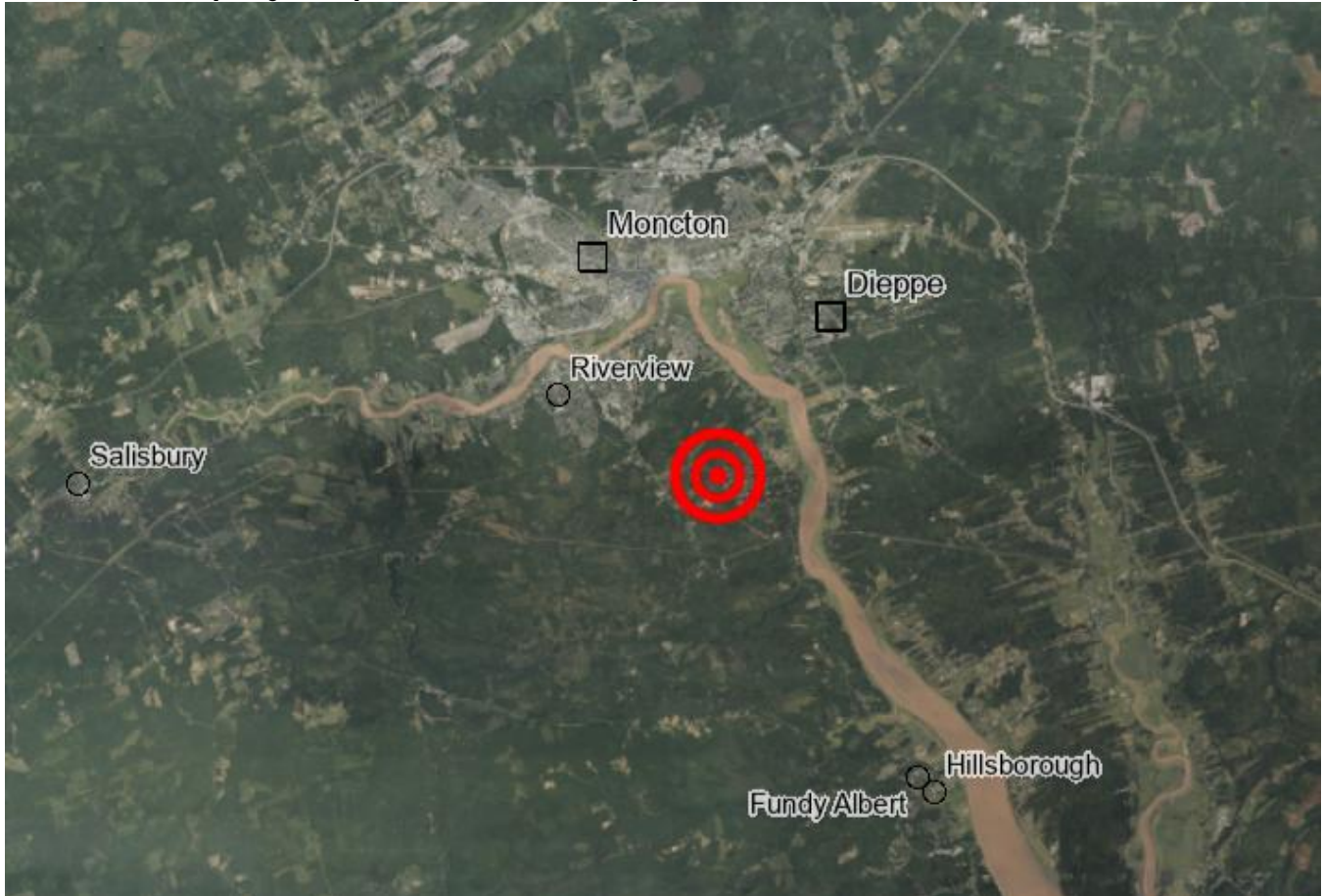
(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures/ *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the request to increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 8.72m as the variance is considered reasonable, desirable for development of the land and following the general intent of the regulation, as the accessory building remains clearly subordinate to the main use and far from all property lines. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 mètres à 8,72 mètres, puisque la dérogation est jugée raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et conforme à l'intention générale du règlement, étant donné que le bâtiment accessoire demeure clairement subordonné à l'usage principal et situé à une distance importante de toutes les limites de propriété.*

**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.*

**Location of Property / Emplacement de la Propriété**



**Main / Principal**

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

**Shediac**

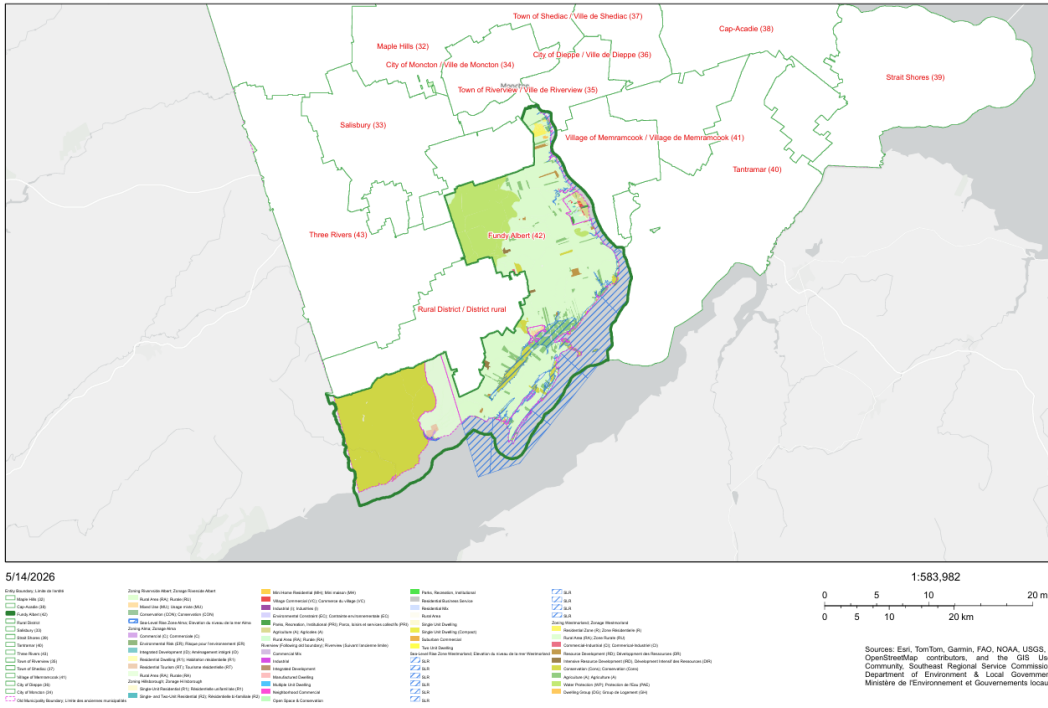
815A rue Bombardier Street  
Shediac, NB E4P 1H9  
(506) 533-3637

**Tantramar**

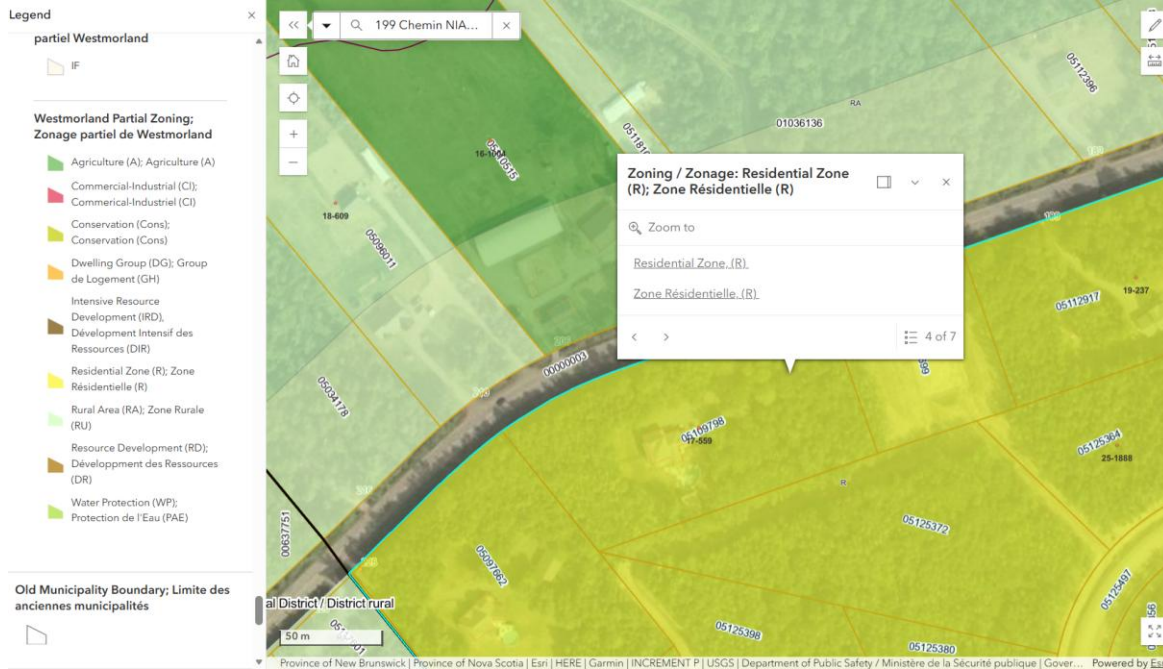
112C rue Main Street  
Sackville, NB E4L 0C3  
(506) 364-4701

# Village of Fundy Albert / *Village de Fundy Albert*

## Village of Fundy Albert



## Zoning Map / *Carte de zonage*



### Main / Principal

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

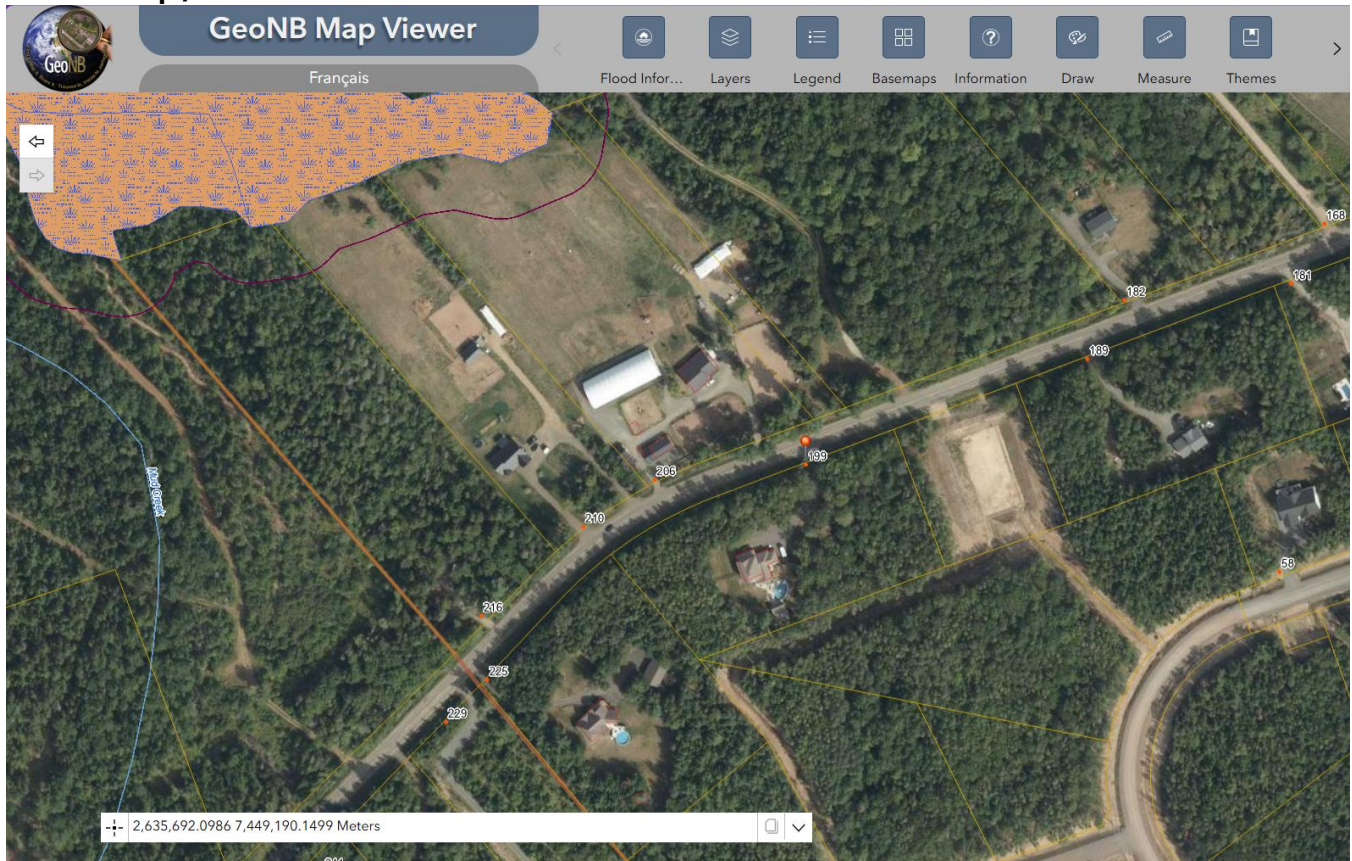
### Shediac

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

### Tantramar

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

## GEONB Map / Carte 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

# Subdivision Plan / Plan de lotissement

36124057

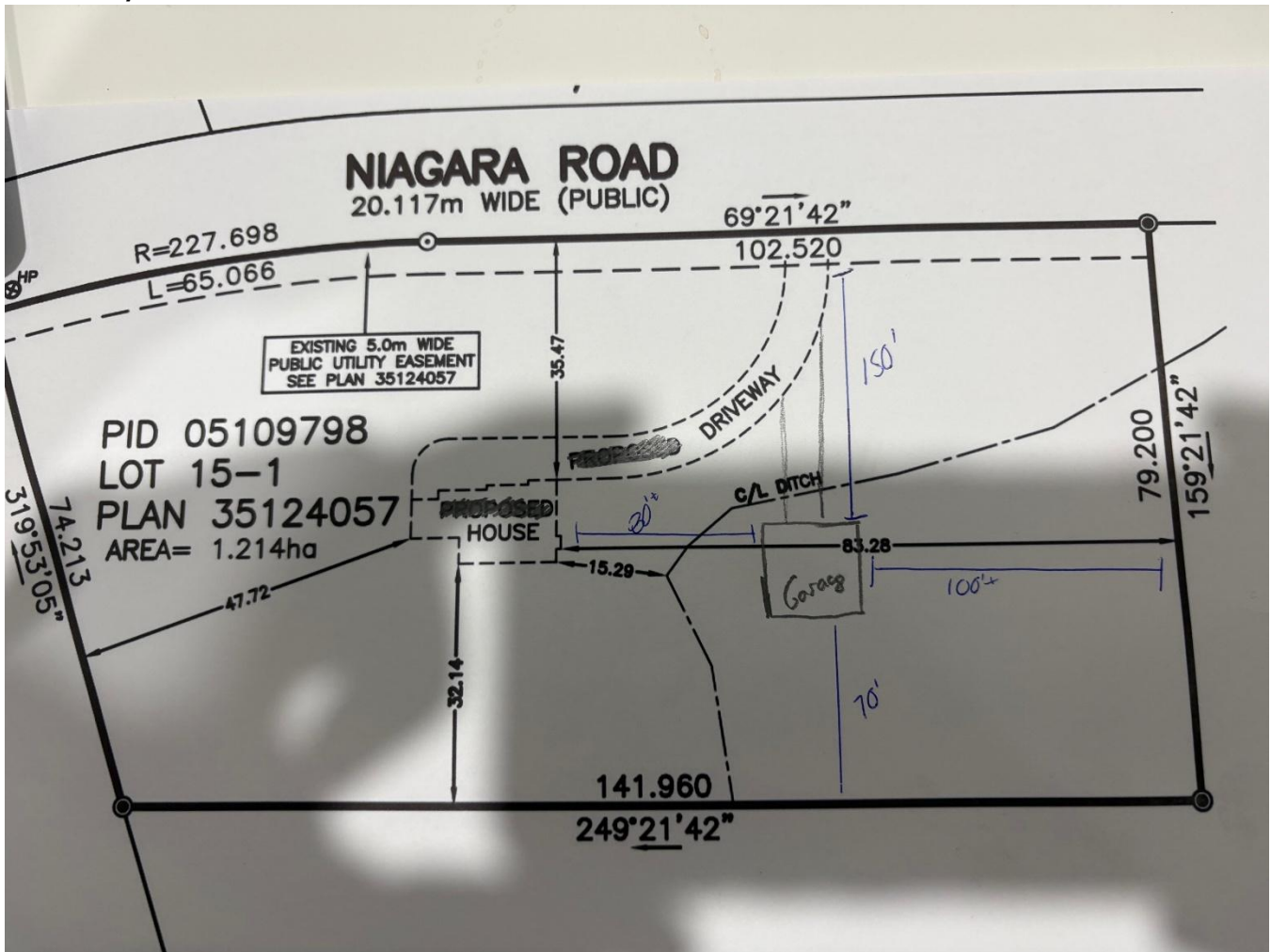
| N.B. GRID COORDINATE VALUES (MNS) (OSPS)   | CURVE TABLE   | SURVEY SITE   |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
|--|---|---|--------------|-------------|--------|------------|------------|----|----|------------|------------|------|----|------------|------------|----|----|------------|------------|-------|----|------------|------------|-------|----|------------|------------|------|-------|------------|------------|--------------|--|-----------|----|--------|--------|-------|--------|------|---|--------|---------|--------|--------|--|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>POINT</th> <th>EASTING (m)</th> <th>NORTHING (m)</th> <th>DESCRIPTION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>52</td><td>743632.261</td><td>444871.781</td><td>BS</td></tr> <tr><td>53</td><td>743639.234</td><td>744903.297</td><td>TSAN</td></tr> <tr><td>54</td><td>743594.232</td><td>744881.494</td><td>CS</td></tr> <tr><td>55</td><td>738997.585</td><td>744921.503</td><td>STAKE</td></tr> <tr><td>57</td><td>743636.951</td><td>444844.896</td><td>STAKE</td></tr> <tr><td>58</td><td>743593.262</td><td>744388.494</td><td>SMED</td></tr> <tr><td>58185</td><td>743630.048</td><td>744669.132</td><td>W.C. (DRAIN)</td></tr> </tbody> </table> | POINT   | EASTING (m)   | NORTHING (m) | DESCRIPTION | 52     | 743632.261 | 444871.781 | BS | 53 | 743639.234 | 744903.297 | TSAN | 54 | 743594.232 | 744881.494 | CS | 55 | 738997.585 | 744921.503 | STAKE | 57 | 743636.951 | 444844.896 | STAKE | 58 | 743593.262 | 744388.494 | SMED | 58185 | 743630.048 | 744669.132 | W.C. (DRAIN) | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>CURVE NO.</th> <th>RD</th> <th>LENGTH</th> <th>RADIUS</th> <th>CHORD</th> <th>ADJUST</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10-1</td> <td>1</td> <td>65.008</td> <td>227.206</td> <td>64.846</td> <td>64.123</td> </tr> </tbody> </table> <p>ALL CURVE TABLES REFERRED TO IN THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK GEODETIC ADJUSTMENT (1975) (NAD 75) EXCEPT AS QUALIFIED BY SERVICE NEW BRUNSWICK ADJUSTED COORDINATE MONUMENT SYSTEM</p> | CURVE NO. | RD | LENGTH | RADIUS | CHORD | ADJUST | 10-1 | 1 | 65.008 | 227.206 | 64.846 | 64.123 |  |
| POINT  | EASTING (m)   | NORTHING (m)  | DESCRIPTION  |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 52   | 743632.261  | 444871.781  | BS           |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 53   | 743639.234  | 744903.297  | TSAN         |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 54   | 743594.232  | 744881.494  | CS           |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 55   | 738997.585  | 744921.503  | STAKE        |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 57   | 743636.951  | 444844.896  | STAKE        |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 58   | 743593.262  | 744388.494  | SMED         |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 58185  | 743630.048  | 744669.132  | W.C. (DRAIN) |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| CURVE NO.  | RD  | LENGTH  | RADIUS       | CHORD       | ADJUST |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| 10-1   | 1   | 65.008  | 227.206      | 64.846      | 64.123 |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| <p style="text-align: center;"><b>NIAGARA ROAD</b> 20.117m WIDE</p> <p style="text-align: center;"><b>15-1</b><br/>AREA = 1,214sq</p> <p style="text-align: center;">REMAINDER OF P.D. 05067862<br/>WHITE BIRCH SUBDIVISION INC.<br/>TRANSFER 23657982</p>   |   | <p><b>KEY PLAN</b></p> <p><b>LEGEND</b></p> <p>STANDARD SURVEY MARKER PLACED (DMS-IT) ○</p> <p>STANDARD SURVEY MARKER FOUND (DMS-IT) ○</p> <p>IRON PIPE FOUND (DMS-IT) ○</p> <p>NON-BEARING (DMS-IT) ○</p> <p>CALCULATED COORDINATE POINT (CS) ○</p> <p>TABULATED COORDINATE REFERENCE ○</p> <p>CONVEYANCE --- SANITARY SEWER LINE ---</p> <p>EASEMENT --- STORM SEWER LINE ---</p> <p>FENCE --- WATER MAIN ---</p> <p>UTILITY LINE ---</p> <p>SQUARE METERS m<sup>2</sup></p> <p>NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR REG. NO. 23657</p> <p>SECONDARY HIGH WATER MARK 8206</p> <p>PARCELS IDENTIFY MARKER 8206</p> <p>SPRING NEW BRUNSWICK 8206</p> <p>BOTTOM/TOPTOP / VOLUME OF FILL 13145/1254/123</p> <p>DISTANCE OR AT-A-SIGHT CALLED FOR IN DEED (DEED) ---</p> <p>CLUMP C-1 SPOT ELEVATION (M) ---</p> <p>POINT OF CURVE PC MARKABLE SANITARY ---</p> <p>POINT OF TANGENT PT MARKABLE STORM ---</p> <p>MARKER POINT MP MARKABLE ---</p> <p>LAND BOUNDARY BY THIS PLAN BOUNDARY THIS ---</p> <p>LAND BOUNDARY BY THIS PLAN BOUNDARY THIS ---</p> <p>UTILITY POLE ○ WATER VALVE ○</p> <p>CHUCK NUMBER ○ VALVE CHAMBER ○</p> <p>HEDGEBE ○ PIPE HYDRANT ○</p> |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| <p>TO 05067862<br/>LOT 15-1<br/>PLAN 2857/051<br/>NATHAN EDWARDS ORR<br/>NICOLE LYNN ORR<br/>TRANSFER 28576180</p>   | <p>Plan received and final fees as follows<br/>Date: 2015-08-10<br/>Fees: \$570.00, number: 35724657<br/>Notes:</p> <p>Original of New Brunswick/<br/>City of Moncton (to be returned to the Registrar)</p>   | <p><b>NOTES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ALL CURVE TABLES AND COORDINATE VALUES WERE OBTAINED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK ADJUSTED COORDINATE MONUMENT SYSTEM (NAD 75) REFERRED TO IN THIS PLAN.</li> <li>2. THE SCALE FROM THIS PLAN IS FROM 1:750.</li> <li>3. THE ONLY NUMBERS REFERRED TO IN THIS PLAN ARE THOSE OF THE ADJUSTED COORDINATE MONUMENT SYSTEM.</li> <li>4. ALL RIGHTS ARE RESERVED TO THE SURVEYOR.</li> <li>5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE CORRECTNESS AND ACCURACY OF MEASUREMENTS, BEING THE DOMAIN OF THE SURVEYOR.</li> <li>6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COORDINATE SET OUT BY THE REGISTRAR, NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES ANY OR FACTUAL, PERMANENT OR TEMPORARY.</li> </ol>  |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| <p><b>PROPERTY INFORMATION</b></p> <p>TRANSFER TO<br/>WHITE BIRCH SUBDIVISION INC.</p> <p>REGISTERED: NOVEMBER 1, 2004<br/>INSTRUMENT: 28657983<br/>P.D.: 05067862</p>   | <p><b>OWNER'S STATEMENT</b></p> <p>I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I REPRESENT THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY SHOWN SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS WELL AS MY INTEREST THEREIN.</p> <p><i>[Signature]</i><br/>JAMES EDWARDS ORR<br/>FOR: WHITE BIRCH SUBDIVISION INC.</p> | <p><b>PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) APPROVAL</b></p> <p>PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 84-217 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 1975, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VESTED IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION BELL LAMONA.</p> <p><i>[Signature]</i><br/>NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION<br/>AND BELL CANADA</p>  |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| <p><b>APPROVED APPROVED</b></p> <p>DATE: 2015-08-10</p> <p>DATE: 2015-08-10</p>  |   | <p><b>REGISTRAR'S STATEMENT</b></p> <p>I, WARDEN E. DAIGLE, REG. NO. 23657, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS IN ACCORDANCE WITH THE COMMUNITY PLANNING ACT, 1975, AND THE REGULATIONS THEREUNDER, AND THAT THE PLAN IS IN ACCORDANCE WITH THE COMMUNITY PLANNING ACT, 1975, AND THE REGULATIONS THEREUNDER, AND THAT THE PLAN IS IN ACCORDANCE WITH THE COMMUNITY PLANNING ACT, 1975, AND THE REGULATIONS THEREUNDER.</p> <p>DATE: JULY 27, 2015</p> <p>WARDEN E. DAIGLE<br/>REG. NO. 23657</p> <p>FILED BY: WARDEN E. DAIGLE<br/>REGISTERED SURVEY COMPLETED: JULY 3, 2015</p>  |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |
| <p>Scale: 1:750</p> <p>Drawn by: C. BARNETT, P. ENGEL</p> <p>Copyright Protected</p>   |   | <p>Scale: 1:750</p> <p>DAIGLE SURVEYS</p> <p>130-48</p>   |              |             |        |            |            |    |    |            |            |      |    |            |            |    |    |            |            |       |    |            |            |       |    |            |            |      |       |            |            |              |  |           |    |        |        |       |        |      |   |        |         |        |        |  |

**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 de localisation



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

## Building Elevations / Élévations du bâtiment



FRONT ELEVATION

Élévation vue de l'avant



LEFT ELEVATION

Élévation vue de profil (gauche)

---

### Main / Principal

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

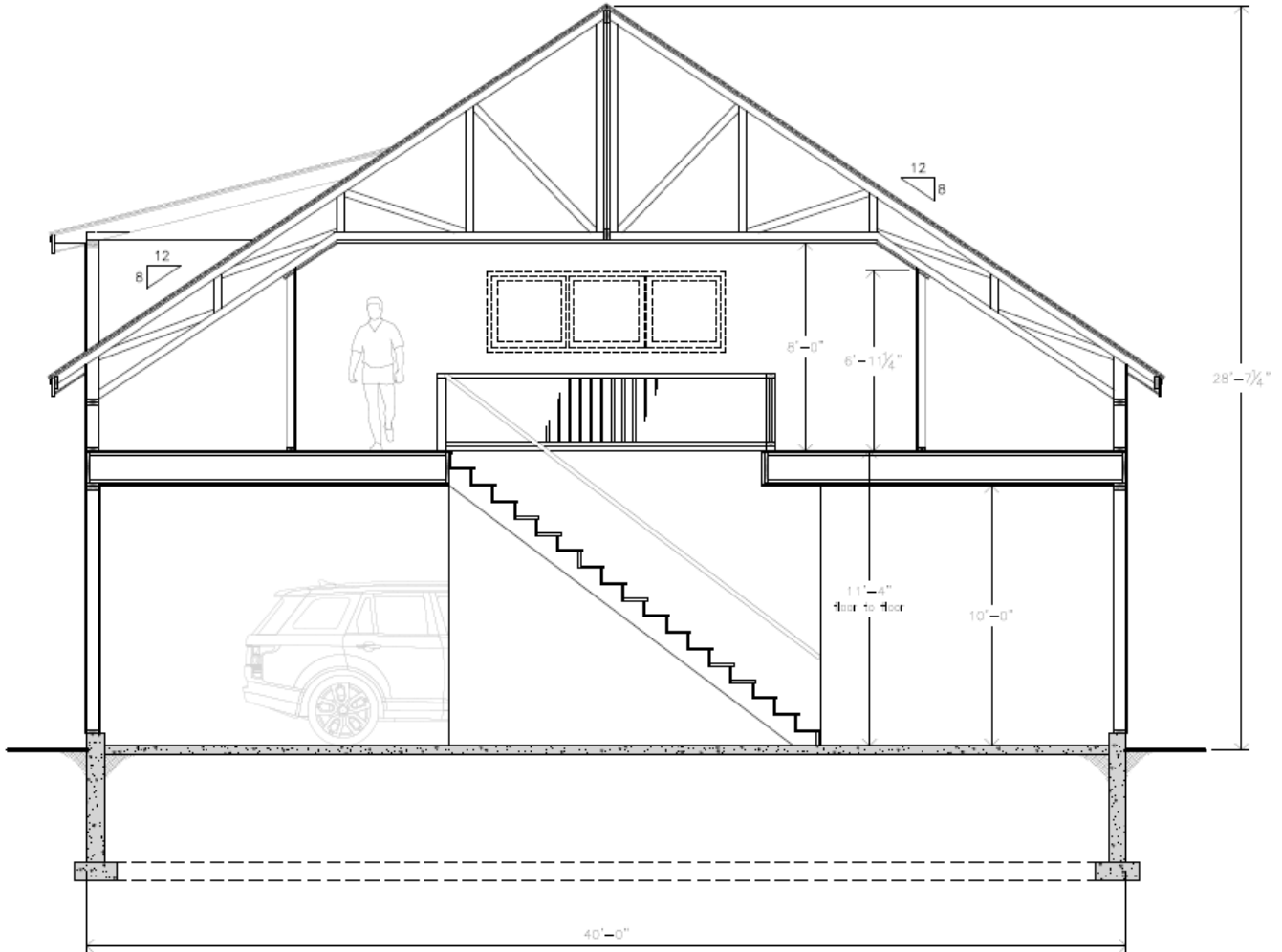
### Shediac

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

### Tantramar

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

**Interior Uses / Usages intérieures**



**CROSS-SECTION (stairway)**

SCALE: 1/4" = 1'-0"



**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 Photos / Photos du site**



May 5th 2026 site visit / Visite sur site le 5 mai 2026



July 2025 Google Street View / Juillet 2025 – Google Street View

---

**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