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 : Conditional Use / Usage conditionnel

File number / Numéro du fichier 26-1660

From / De :

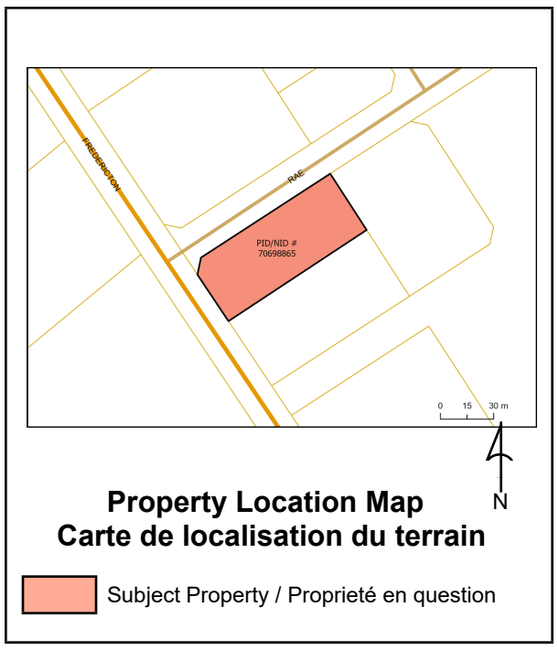
Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Jenna Stewart
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :
Mitchell Bourke Maple Leaf Homes
Landowner / Propriétaire :
Maple Leaf Homes Inc.
Proposal / Demande :
Conditional use application for two multiunit dwellings of 5 units each / *Demande d'usage conditionnel pour deux habitations multifamiliales de 5 unités.*



Property Location Map
Carte de localisation du terrain

Subject Property / Proprieté en question

Site Information /Information du site

PID / NID: 70698865

Lot Size / Grandeur du lot: 3,538.39 m²

Location / Endroit :
, Town of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :
Vacant

Zoning / Zonage :
Residential Neighbourhood Service (RNS) / *Quartier résidentiel déservie (RNS)*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :
Surrounding zone: Residential Serviced (RS), Rural Area (RA), Highway Commercial (HC) / *Zonage des environs : service résidentiel, rural, commercial routier*
Surrounding use: Institutionnal (Residential care), Commercial, Residential and Forestery use. / *Usage des environs : institutionnel (soins résidentiels), commercial, résidentiel et usage sylviculture*

Municipal Servicing / Services municipaux:
Public road, Public sewer system / *Chemin public, système d'égouts public*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rae drive / *Allée Rae*

Policies / Politiques

Salisbury Municipal plan: / *Plan municipal de Salisbury :*

SECTION 3 - Serviceable Boundary / *SECTION 3 - Limite de service*

3.1 It is policy that the Town shall maintain a Serviceable Boundary for the purpose of directing and managing various forms of development, as depicted on the Boundary and Servicing Map (Schedule B). Within the Serviceable Boundary no development permit shall be issued except where the proposed development connects to the municipal sewerage system and public roads, unless provided elsewhere in this Plan. / *Il est établi comme principe que la Ville maintien une limite de service afin d'orienter et de gérer diverses formes d'aménagement, telle qu'illustrée sur la carte des limites et des services (Annexe B). À l'intérieur de la limite de service, aucun permis d'aménagement ne sera délivré sauf si le projet proposé est raccordé au réseau municipal d'égouts et aux routes publiques, à moins que des dispositions contraires ne soient prévues ailleurs dans le présent plan.*

3.3 It is a policy of Council to encourage an orderly and cost-effective approach to development by encouraging development to take place within the Serviceable Boundary in the following manner: / *Il est établi comme principe du Conseil de favoriser une approche ordonnée et rentable de l'aménagement en encourageant celui-ci à se réaliser à l'intérieur de la limite de service de la façon suivante :*

a) through rehabilitation and revitalization of existing building stock in the built-up areas; / *par la réhabilitation et la revitalisation du parc immobilier existant dans les secteurs déjà bâtis;*

b) in-filling of existing vacant lands within existing developments; / *par le comblement des terrains vacants situés dans les aménagements existants;*

c) directing new developments within the existing piped serviced areas; / *en orientant les nouveaux aménagements vers les zones déjà desservies par les zones desservies;*

d) directing new developments in the areas most efficiently serviceable; and / *en orientant les nouveaux aménagements vers les secteurs pouvant être desservis le plus efficacement;*

e) directing new residential development adjacent to existing development. / *en orientant les nouveaux aménagements résidentiels à proximité des aménagements existants.*

4.1 Designations and the Future Land Use Map / *Désignations et carte d'utilisation future du terrain*

4.7 RESIDENTIAL DESIGNATION (R) / *DÉSIGNATION RÉSIDENTIELLE (R)*

4.7.1 It is a policy to designate sufficient residential land on the Future Land Use map (Schedule A) to accommodate the demand for future residential development within the Serviceable Boundary of the Town. / Il est établi comme principe d'indiquer sur la carte d'utilisation future du sol (Annexe A) une superficie résidentielle suffisante pour répondre à la demande future en aménagement résidentiel à l'intérieur de la limite de service de la Ville.

4.7.5 It is a policy that the area north of the Canadian National Railway and fronting along Fredericton Road (Route 112) be zoned Residential Neighbourhood Service to permit a mixture of commercial businesses and residential uses along this corridor linking the Highway Commercial node with the Town Centre. / Il est établi comme principe que le secteur situé au nord du chemin de fer du Canadien National et donnant sur le chemin Fredericton (Route 112) soit zoné services de voisinage résidentiel afin de permettre une diversité d'entreprises commerciales et d'usages résidentiels le long de ce corridor reliant le secteur commercial autoroutier au centre-ville.

4.7.6 It is a policy that multiple-unit dwellings and residential care facilities be permitted in the Residential Neighbourhood Service (RNS) zone subject to terms and conditions imposed by the Planning Review and Adjustment Committee. The Committee shall give consideration, but not be limited to, the following: / Il est établi comme principes d'autoriser les habitations multifamiliales et les établissements de soins résidentiels dans la zone services de voisinage résidentiel (SVR), sous réserve des conditions imposées par le Comité de révision de la planification. Ce comité doit tenir compte, sans toutefois s'y limiter, des éléments suivants :

a) minimizing driveway accesses onto Fredericton Road; / minimiser les accès d'entrée donnant sur le chemin Fredericton ;

b) buffering of adjacent properties; / assurer un écran tampon pour les propriétés adjacentes ;

c) maintaining existing mature trees or significant features; / conserver les arbres matures ou les éléments significatifs existants ;

d) adequate water supply; and / garantir un approvisionnement adéquat en eau ;
e) drainage. / drainage.

7.3 WATER, SEWER AND STORM / EAU, ÉGOUTS ET EAUX PLUVIALES
Policy / Principe
7.3.1 It is a policy to protect water supplies in the Town to ensure the adequate supply of potable water. / Il est établi comme principe de protéger les sources d'approvisionnement en eau dans la Ville afin d'assurer un approvisionnement suffisant en eau potable.
7.3.3 It is policy that a Water Assessment Study shall be carried out when the following uses are requested: / Il est établi comme principe qu'une étude d'évaluation de l'eau soit réalisée lorsque les utilisations suivantes sont demandées :
a) multiple unit residential development / Aménagement résidentiel multifamilial
Provincial Statement of Public Interest: / Déclarations d'intérêt public provinciales SP. 2 PROMOTE A RANGE OF HOUSING OPTIONS SUCH AS SIZE , TYPE , DENSITY, AND DESIGN. / PROMOUVOIR UNE GAMME D'OPTIONS DE LOGEMENT TELLES QUE LA TAILLE, LE TYPE, LA DENSITÉ ET LA CONCEPTION.
SP.9 PROMOTE DEVELOPMENT IN DOWNTOWNS AND URBAN CORES THROUGH INCREASED DENSITY, INFILL , AND BROWNFIELD DEVELOPMENT. / PROMOUVOIR L'AMÉNAGEMENT DES CENTRES-VILLES ET DES CŒURS URBAINS PAR UNE DENSITÉ ACCRUE, LE REMPLISSAGE DES INTERSTICES ET L'AMÉNAGEMENT DE FRICHES INDUSTRIELLES.

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

PART 1 - DEFINITIONS / PARTIE 1 - DÉFINITIONS
1.1 In this By-law all words shall have the meaning or meanings which are assigned to them in accepted English dictionaries except for the words which are defined below. / Dans le présent arrêté, tous les mots ont le ou les sens qui leur sont attribués dans les dictionnaires anglais reconnus, sauf pour les mots définis ci-dessous.
Dwelling means a building containing one or more dwelling units, but not including camps, campers or recreational vehicles designed for seasonal and non-permanent occupation./Logement : Bâtiment contenant une ou plusieurs unités d'habitation, à l'exclusion des camps, caravanes ou véhicules récréatifs conçus pour une occupation saisonnière et non permanente.
Dwelling Group means two or more buildings containing dwelling units located on a single lot or adjoining lots that have been designed as a unified development with respect to the placement of the main buildings and any associated accessory buildings or structures, amenity spaces, driveways, landscaping, or parking areas and may include such uses as mini-home parks, cottage clusters, tiny home developments, or bare-land condominiums. / Groupe d'habitations : Deux bâtiments ou plus contenant des unités d'habitation situés sur un même terrain ou sur des terrains adjacents, conçus comme un aménagement unifié en ce qui concerne l'emplacement des bâtiments principaux et de tout bâtiment ou structure accessoire associé, des espaces communs, des allées, de l'aménagement paysager ou des aires de stationnement. Cela peut inclure des parcs de minimaisons, des regroupements de chalets, des aménagements de micromaisons ou des condominiums en terrain nu.
Dwelling Unit means a structure used or intended for use by one or more individuals living as a single housekeeping unit, usually containing a separate kitchen and sanitary facilities./ Unité d'habitation : Construction utilisée ou destinée à être utilisée par une ou plusieurs personnes vivant comme une seule unité domestique, comprenant habituellement une cuisine et des installations sanitaires distinctes.
Dwelling, Multiple Unit means a building containing three or more dwelling units. / Habitation multifamiliale : Bâtiment contenant trois unités d'habitation ou plus.
PART 3 - GENERAL PROVISIONS FOR ALL ZONES / PARTIE 3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR TOUTES LES ZONES
3.6 One Dwelling Per Lot / Une habitation par lot
No developer shall construct more than one dwelling on a lot in the Residential Serviced or the Rural or Rural Residential zones. More than one dwelling on a lot shall be permitted in the Town Centre, Residential Neighbourhood Service or Dwelling Group zones provided that: /Aucun promoteur ne peut construire plus d'une habitation sur un terrain dans les zones résidentielles desservies ou rurales ou résidentielles rurales. Plus d'une habitation par terrain est permis dans les zones centre-ville, services de voisinage résidentiel ou groupe d'habitations, à condition :
a) the number of combined units does not exceed the maximum number set in the zone; / que le

nombre total d'unités ne dépasse pas le nombre maximal établi pour la zone;
b) the minimum zone requirements are complied with; and / que les exigences minimales de la zone soient respectées;
c) the dwellings maintain a minimum separation distance of 3.0 metres (10 feet). / que les logements maintiennent une distance minimale de 3,0 mètres (10 pieds) entre eux.

PART 6 - RESIDENTIAL NEIGHBOURHOOD SERVICE (RNS) ZONE / PARTIE 6 - ZONE SERVICES DE VOISINAGE RÉSIDENTIEL (SVR)
6.1 Permitted Uses / Usages permis
Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose: / Tout terrain, bâtiment ou construction peut être utilisé aux fins suivantes, et à aucune autre :
d) The following uses are permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Review and Adjustment committee: / Les usages suivants sont permis, sous réserve des conditions pouvant être imposées par le Comité de révision de la planification:
i) multiple-unit dwelling; / Habitation multifamilaile ;
6.2 Zone Requirements / Exigences de la zone
a) Any permitted use, or new lot, in the Residential Neighbourhood Service zone shall comply with the following regulations: / Tout usage permis ou tout nouveau terrain dans la zone services de voisinage résidentiel doit respecter les règlements suivants :
Multiple Unit Dwelling: / Habitation multifamiliale
Minimum Lot Area: 1545 m2 (16630.4 ft2) + 102m2 (1,097.9 ft2)/dwelling unit over 4. /
Superficie minimale du terrain : 1 545 m² (16 630,4 pi²) + 102 m² (1 097,9 pi²) par unité au-delà de 4.
Minimum Lot Frontage: 36 m (118 ft) + 1.5 m (4.9 ft)/dwelling unit over 4 / Façade minimale du terrain : 36 m (118 pi) + 1,5 m (4,9 pi) par unité au-delà de 4.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Town CAO:
"The Town has been kept updated on the efforts of the proponent to develop this lot.
The initial request approved was for a six-unit and four-unit. Based on market conditions, the proponent is instead proposing 2 five-units. Where the unit count remains the same, the Town has no concerns with respect to the development proposal.
This development (or, specifically the number of units) was already taken into account for a recent traffic study that the Town undertook on Fredericton Road.
The Town has no concerns with the water study previously provided by Fisher Engineering.
The revised site plan appears to show improved drainage with the integration of a bio-retention chamber and swale on the rear of the property."

Town public work department:
"No concerns on my end. "

Department of environment and local government:
"I've reviewed the application for two townhouse buildings, totalling 10 units, located on Fredericton Road in Salisbury (PID: 70698865). The submitted abbreviated water supply assessment (AWSA) is in compliance with the applicable guidelines. However, please note that the "Guideline for the Review of Subdivisions Serviced by Individual Private Wells" is under review to include all the communal water well projects which do not trigger an EIA. Once completed, all our partners including the RSCs and the Consultants will be informed.
From a drinking water source protection perspective, I agree with the consultant findings and the conclusions of the AWSA:
Water supply is not a concern in regard to quantity. Overall, water quality is good with only a few water quality parameters exceeding drinking water quality objectives in the surrounding wells. Based on these results, the well drilled for this development may require a treatment system in order to produce potable water that is acceptable."

Discussion

Application:
This application was previously presented to and approved by PRAC in August 2025, subject to two conditions: (a) that the development generally conform to the submitted site plan; and (b) that it meet the requirements of the submitted water supply assessment. However, when the building permit application was received in October 2026, it was noted that the site plan had been revised to accommodate two multi-unit buildings with five units each, instead of the originally proposed six-unit and four-unit buildings. This change requires further review by PRAC, as the revised site plan no longer generally conforms to the plan presented in August 2025.Each multi-unit development must be reviewed by the PRAC. */ Cette demande a déjà été présentée au PRAC et approuvée en août 2025, sous réserve de deux conditions : a) que le projet soit généralement conforme au plan d'implantation soumis et b) qu'il respecte les exigences de l'évaluation de l'approvisionnement en eau fournie. Cependant, lors de la réception de la demande de permis de construction en octobre 2026, il a été constaté que le plan d'implantation avait été modifié afin de prévoir deux bâtiments multifamiliaux de cinq logements chacun, plutôt que les bâtiments initialement proposés de six et quatre logements. Cette modification nécessite un nouvel examen par le PRAC, puisque le plan d'implantation révisé n'est plus généralement conforme à celui présenté en août 2025. Chaque projet d'habitation multifamiliale doit être soumis à l'examen du PRAC.*

Context / *Contexte:*
The application pertains to a vacant lot located at the junction of Rae Street and Fredericton Road, near the Highway Commercial and Industrial sector. The property sits on the edge of the urban core and is close to a range of community amenities. The surrounding area features a mixed-use landscape, with adjacent uses including commercial and institutional facilities, a large residential care home, several single-family dwellings, and some forested land. / *La demande concerne un terrain vacant situé à l'intersection de la rue Rae et du chemin Fredericton, près du secteur commercial autoroutier et industriel. La propriété se trouve à la limite du noyau urbain et à proximité de divers équipements communautaires. Le secteur environnant présente un paysage à usage mixte, comprenant des usages adjacents tels que des installations commerciales et institutionnelles, une grande résidence de soins, plusieurs maisons unifamiliales et des terrains boisés.*

The property is zoned Residential Neighbourhood Service (RNS). According to the Municipal Plan, this zone is intended to function as a mixed-use corridor supported by public sewer services, encouraging both commercial and residential development while serving as a gateway to the community. / *La propriété est zonée services de voisinage résidentiel (SVR). Selon le Plan municipal, cette zone est destinée de servir de corridor à usage multiple, soutenu par des services d'égouts publics, favorisant à la fois les aménagements commerciaux et résidentiels tout en constituant une porte d'entrée vers la communauté.*

Under the Zoning By-law, multi-unit dwellings are permitted as a conditional use, subject to terms and conditions established by PRAC. The Municipal Plan outlines several criteria the Committee must consider when setting such conditions, including: / *Selon l'Arrêté de zonage, les habitations multifamiliales sont autorisées à titre d'usage conditionnel, sous réserve des conditions établies par le CRP. Le Plan municipal énumère plusieurs critères dont le Comité doit tenir compte pour fixer ces conditions, notamment :*

a) Minimizing driveway access onto Fredericton Road; */ Minimiser les accès aux entrées de véhicules donnant sur le chemin Fredericton;*
b) Providing buffers for adjacent properties; */ Prévoir des écrans tampons pour les propriétés adjacentes;*
c) Preserving mature trees or significant natural features; / *Préserver les arbres matures ou les éléments naturels importants;*
d) Ensuring an adequate water supply; and / *Assurer un approvisionnement adéquat en eau;*
e) Managing site drainage appropriately. / *Gérer adéquatement le drainage du site.*

The proposed development consists of two townhouse-style multi-unit buildings of 5 units each. The property will not be subdivided. The buildings will be set back 12 metres from public roads, and all units will share a common driveway accessed from Rae Street, avoiding direct access from the busier Fredericton Road. / *Le projet proposé se compose de deux habitations de type maisons en rangée (l'une de 6 unités et l'autre de 4 unités). La propriété ne sera pas lotie; une association de copropriétaires sera créée pour gérer la propriété commune et les responsabilités d'entretien. Les bâtiments seront implantés à 12 mètres des voies publiques, et toutes les unités partageront une allée commune accessible depuis la rue Rae, évitant ainsi*

tout accès direct au chemin Fredericton, plus achalandée.

Terms and Conditions Review: / *Examen des modalités et conditions :*

Now that the framework has been outlined, the following section addresses each relevant criterion from the Municipal Plan: */ Maintenant que le cadre a été souligné, la section suivante aborde chaque critère pertinent provenant du Plan municipal :*

a) Minimizing driveway access onto Fredericton Road / Minimiser les accès aux entrées de véhicules donnant sur le chemin Fredericton

The developer intends to construct two townhouse-style buildings that resemble semi-detached homes. Each unit would share an individual access driveway and parking area located on Rae Street. No vehicular access is proposed from Fredericton Road. */ Le promoteur prévoit construire deux bâtiments de type maisons en rangée qui ressembleront à des maisons jumelées. Chaque unité aurait une allée d'accès individuel et un stationnement situé sur la rue Rae. Aucun accès de véhicules n'est proposé à partir du chemin Fredericton.*

b) Providing buffers for adjacent properties / Préserver les arbres matures ou les éléments naturels importants

The RNS zone and Fredericton Road corridor reflect a typical entry-town layout, with a main road from which several cul-de-sacs extend. As such, most developed properties in this area front onto secondary streets rather than Fredericton Road itself. Being located on a corner lot, the proposed development does not directly abut any developed parcels. Nonetheless, it maintains generous setbacks from adjacent properties and includes proposed tree planting along Rae Street for visual buffering. */ La zone RNS et le chemin Fredericton reflètent un aménagement typique à l'entrée d'une ville, avec une route principale de laquelle partent plusieurs culs-de-sac. Ainsi, la plupart des propriétés aménagées dans ce secteur donnent sur des rues secondaires plutôt que sur le chemin Fredericton elle-même. Le développement est situé à l'angle de l'allée Rae et les lots les plus proches sont vacant. Pour autant, il respecte des marges de retrait généreuses par rapport aux propriétés voisines et prévoit la plantation d'arbres le long de la rue Rae afin de créer un écran visuel.*

c) Preserving mature trees or significant natural features / Préserver les arbres matures ou les éléments naturels importants

As the site was previously used for forestry purposes, it is currently not covered by any significant trees. However, the proposed site plan shows that more than two-thirds of the lot will be landscaped, meaning a significant portion of the site will remain permeable and not fully developed. */ Comme le site a déjà été utilisé à des fins forestières, il n'est actuellement pas boisé. Toutefois, le plan d'aménagement proposé montre que plus des deux tiers du terrain seront paysagés, ce qui signifie qu'une portion importante du site demeurera perméable et ne sera pas entièrement aménagée.*

d) Ensuring an adequate water supply / Assurer un approvisionnement adéquat en eau

Salisbury does not have a public water supply system; instead, the community relies on private wells and a public sewer system. The proposed development maintains sufficient front yard setback to accommodate private wells. Additionally, a water supply assessment was submitted by the developer, confirming that there is adequate water on site. The study also notes that water quality may require treatment to meet provincial drinking water standards. This study was deemed acceptable by the appropriate provincial department*./ Salisbury ne dispose pas d'un système d'eau public; la collectivité s'appuie plutôt sur des puits privés et sur un réseau public d'égouts. Le projet proposé prévoit une marge de retrait suffisante à l'avant pour accueillir des puits privés. De plus, une étude d'approvisionnement en eau a été soumise par le promoteur, confirmant qu'il existe une quantité suffisante d'eau sur le site. L'étude indique également que la qualité de l'eau pourrait nécessiter un traitement afin de respecter les normes provinciales d'eau potable. Cette étude a été jugée acceptable par le ministère provincial compétent.*

e) Managing site drainage appropriately / Gérer adéquatement le drainage du site

A drainage plan was submitted and reviewed by municipal staff. The plan is consideredsatisfactory,with improvements noted from the previous submission, and no further conditions are recommended in relation to stormwater management. */ Un plan de drainage a été soumis et examiné par le personnel municipal. Le plan est jugé satisfaisant, même meilleur que le précédent et aucune autre condition n'est recommandée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on October 14, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 14 octobre 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

The Community Planning Act (2017) states as follows: / La Loi sur l'urbanisme (2017) stipule ce qui suit: "53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may: ... / En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :

(c) prescribe particular purposes ... / y désigner des fins particulières :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with the terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i). The Act also provides parameters for the PRAC when imposing conditions: / La loi fournit également des paramètres pour le CRP lorsqu'il impose des conditions:

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect: /Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;

(b) the health, safety and welfare of the general public. / soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions to the development: */ Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est impose les conditions suivantes au développement:*

1- That the development be in general conformity with the site plan provided. */ Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation fournis.*

As the development fits well within its surrounding context. / *Comme le développement s'intègre bien à son environnement.*

Note that each multi-unit development may be subject to a separate motion. / *Veuillez noter que chaque projet d'habitation multifamiliale peut faire l'objet d'une motion distincte.*

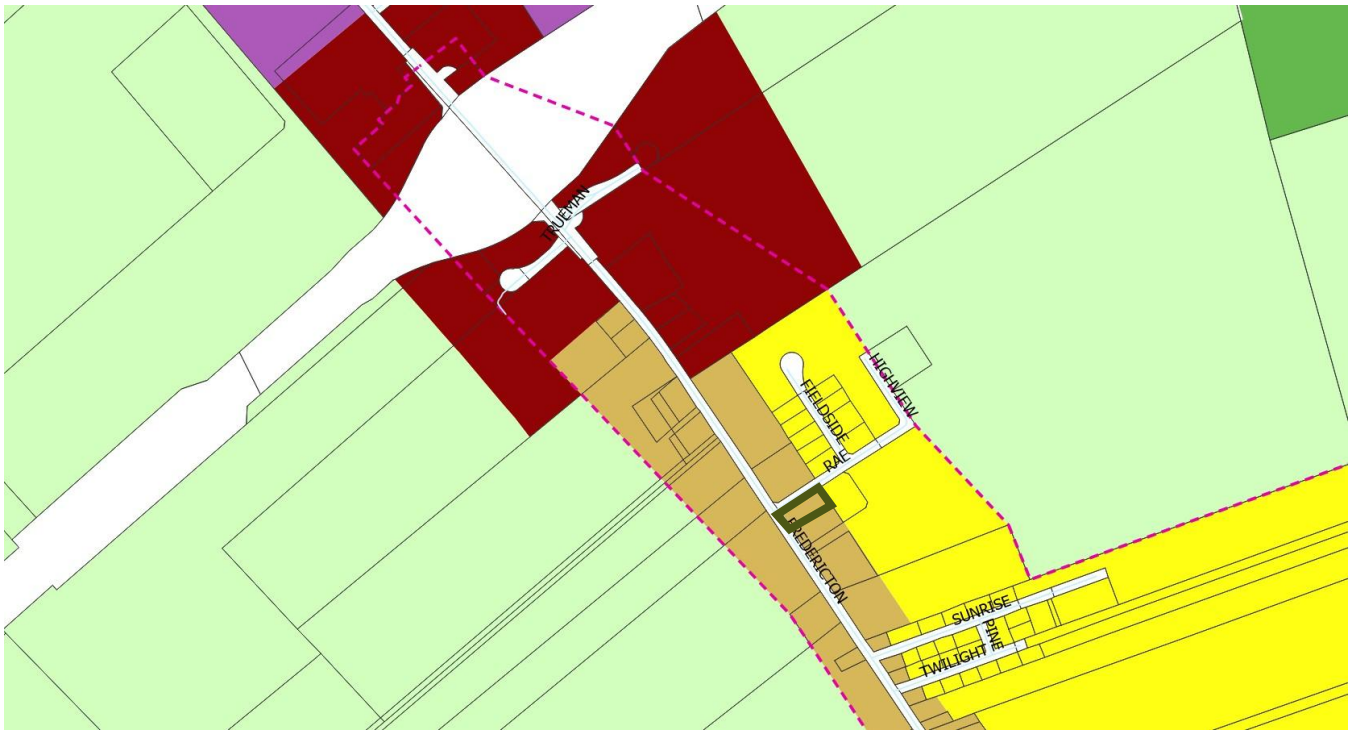
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. */* ***Note****: ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX
SUD-EST
SOUTHEAST
REGIONAL SERVICE COMMISSION

plan360

Schedule/Annexe 26-1660

Zoning Map / Carte de Zonage



- A-Agriculture
- CU-Community Use
- DG-Dwelling Group
- HC-Highway Commercial
- I-Industrial
- ID-Integrated Development
- OSC-Open Space Conservation
- RNS-Residential Neighbourhood Service
- RS-Residential Serviced
- RD-Resource Development
- RA-Rural Area
- RR-Rural Residential
- TC-Town Centre
- Serviceable Area
- IF-Infill Overlay
- SLR-Sea Level Rise
- © Conditional Zoning

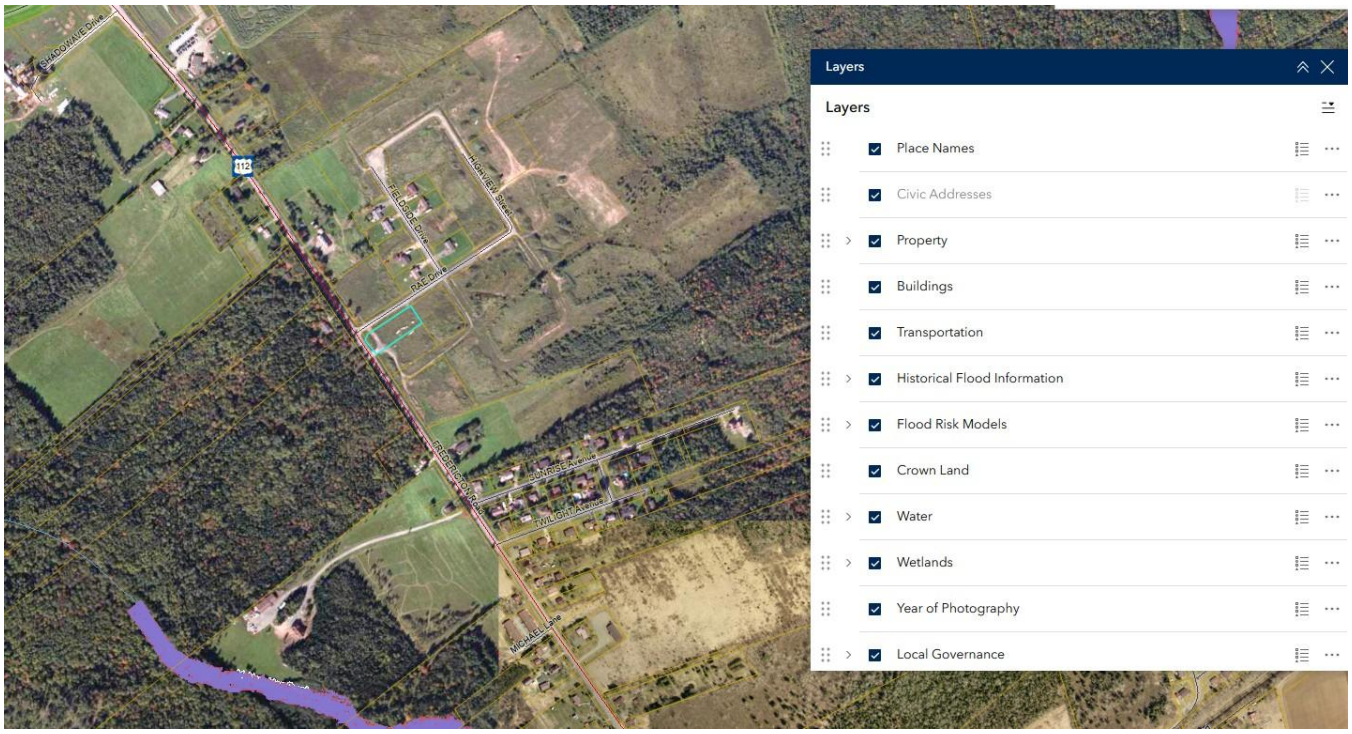
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

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

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



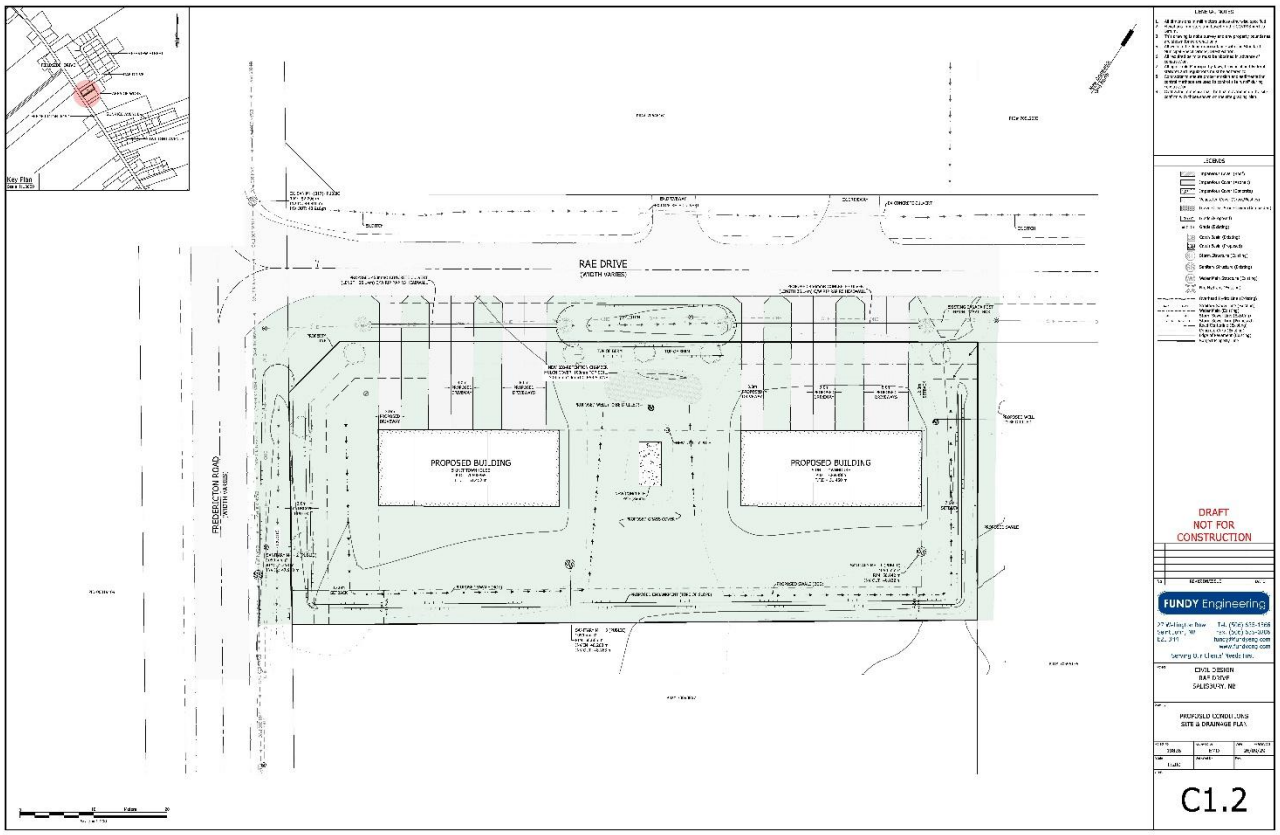
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

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

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site & drainage Plan / Plan de Localisation et de drainage



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

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

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

FISHER ENGINEERING LTD.

40 Fairfield Road
Lower Coverdale, New Brunswick E1J 0A2
Phone: 506. 863. 1991

July 30, 2025 File: DS726R01

Mr. Erik de Jong
Slopeside Holdings
c/o Maple Leaf Homes Inc.

Attention: Mr. Erik de Jong

RE: ABBREVIATED WATER SUPPLY ASSESSMENT REPORT
TOWNHOUSE DEVELOPMENT PID 70698865, SALISBURY

Enclosed is our Abbreviated Water Supply Assessment Report for the proposed two townhouse buildings on Rae Drive in Salisbury, NB. The proposed development is for two townhouses, one six bedroom and one four bedroom townhouse.

This investigation has determined that water supply is not a concern in regards to quantity. Overall, water quality is good with only a few water quality parameters exceeding drinking water quality objectives in the surrounding wells. Based on these results, the well drilled for this development may require a treatment system in order to produce potable water that is acceptable to homeowners i.e. prevent staining of plumbing and fixtures, laundry, etc.

If you have any questions regarding this report, please do not hesitate to contact us.

Yours truly,

REGISTERED PROFESSIONAL ENGINEER
Province of New Brunswick
#M6181
Michael Fisher
Signature
July 30/25
Date
Province du Nouveau-Brunswick
INGÉNIEUR IMMATRICULÉ

Michael Fisher, P.Eng.
Hydrogeologist

MJF/
Enclosures

DS726R01.doc

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

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

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site Photos google street view (Novembre 2022)



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

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

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

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574