

**Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee**

**Comité consultatif en matière d'urbanisme
Commission de services régionaux Restigouche**

Meeting No. 120 / Réunion no 120

April 17, 2024 / 17 avril 2024

Agenda/ L'Ordre du jour

1. OPENING REMARKS / WORDS OF WELCOME
OUVERTURE DE LA RÉUNION / MOT DE BIENVENUE
2. ADOPTION OF THE AGENDA
ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. RECORDING OF ATTENDANCE
PRÉSENCE ET CONSTATATION DU QUORUM
4. CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS
DÉCLARATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
5. ADOPTION OF MINUTES
ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL
6. REFERRAL PRESENTATIONS
PRÉSENTATIONS DE CAS POUR RÉVISION
 - Views/Avis
 - Development Approval/Approbation d'aménagement
7. OTHER MATTERS
AUTRES AFFAIRES
8. ADJOURNMENT
CLÔTURE

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 Avril 2024

Item # 01EN	M2L Property Inc	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 01FR	M2L Property Inc	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 02EN	Diane Blaquièrè - Yannick Gagnon	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 02FR	Diane Blaquièrè - Yannick Gagnon	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 03EN	Marie Fernande Bujold	Similar to permitted use / Similitude à un usage permis
Item # 03FR	Marie Fernande Bujold	Similar to permitted use / Similitude à un usage permis

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 Avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120- 01EN

LABRECQUE, PASCAL

Bois-Joli

6-12 rue Drapeau

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**

Type de demande :

Description : The Council of the municipality of Bois-Joli is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed by-laws: By-law No. 14 -34, entitled "A by-law to amend Zoning By-law No.3, Village of Eel River Crossing By-law" and By-law No. 21-6, entitled "A by-law to amend By-law No.21 village of Balmoral rural Plan".

Proposal

The purpose of these amendments is to change the zoning of a part of lot bearing PID 50140455 governed by the Zoning By-law of the village of Eel River Crossing and the other part of the lot governed by the Rural plan of the Village of Balmoral to allow the construction of another main building of 5 dwelling units with attached garage. The entire project consists of 2 main buildings of 5 dwellings units each.

Annexe/Schedule 1

Land use

The lot is currently occupied by first phase, 5 dwelling units with attached garage. Each dwelling unit includes, in addition to the attached garages, a living room, a bathroom and 2 bedrooms. The land is located in a central area of the Village of Bois-Joli.

Along Principale and Drapeau street, there is a mix of commercial and industrial uses south of the lot proposed for rezoning as well as a display of low density residential (single and two family) and vacant residential lots. The lot in question is immediately adjacent to 5 properties, all of them with a residential use.

Commercial uses along Principale and Drapeau street have mainly a local purpose and meet the daily needs of residents. Some uses have a more occasional or one-time purpose (installation and repair of windows).

It should be noted that, south of 12 Drapeau, of businesses with a higher level of activity, almost industrial or a combination of commercial/industrial uses. (Sale and maintenance of heavy vehicle, manufacture and sale of furniture). The nearest grocery store is a 15-minute walk. The mixed commercial/ residential fabric along the main boulevard offers commercial services within a short driving distance.

Access to highway 11 is swiftly done through Des Pionniers Avenue or Mountain Brook Road. The proposed development is located near a central intersection in the village (Drapeau street and Des Pionniers Avenue). Some essential institutional services such as a school (La Mosaïque) and daycare services are located close by even if the development scheme is mainly based on the use of personal vehicle. There are no sidewalks or bicycle paths in this section of the village.

Review

This part of lot 50410455 is located at the junction of former municipalities of Eel River Dundee and Balmoral. The portion of land to be rezoned are respectively in the former municipality of Eel

River Dundee and Balmoral.

For the area of Eel River Crossing: The territory is governed by a municipal plan originally enacted in 1984 and a zoning by-law consolidated (unofficially) in 2016.

A land use map and a zoning map accompany these documents. Available maps are dated 1984 and the precision associated with these documents only allows a reading requiring scale relationships and a certain degree of interpretation. Property lines are not shown on these maps. According to the municipal plan, the subject lot is located in a "Neighborhood Unit: Housing Low Density"

The zoning by-law implementing the municipal plan assigns two different zones to the portion of the lot that must be rezoned. The Single and Two-family Residential R1 Zone and Residential-Commercial RC Zone.

The Single and Two-family Residential R1 Zone list following permitted uses and implementation standards:

Annexe/Schedule 2

The Residential-Commercial RC Zone list following permitted uses and implementation standards:

Annexe/Schedule 3

The Residential-Commercial Zone allows permitted uses in the single- and two-family residential zones. The combinations of permitted uses are compatible with residential uses but do not allow more residential density than a two-family dwelling, even if the municipal plan allows, in this neighborhood unit, up to 12 dwelling units per acre of land, provided that an integrated and comprehensive development and subdivision plan is provided.

The municipal plan provides guidance to the municipal council if a request to increase the housing density above 12 units per acre is presented. The list of requirements to increase density can be found in section 2.1.2 of the municipal plan:

Annexe/Schedule 4

The municipal plan allows a modification to the zoning by-law to the zone allowing multifamily dwelling, if an application to that effect is received, subject to the following conditions: to locate the proposed development along or close to a collector highway, being able to connect to municipal water and sewer services without overloading them and limiting the density to 16 dwelling units per acre.

The lot proposed for rezoning has an area of 3764m². The proposal indicates a total of 10 dwellings on this lot. This brings us to a reported density of 14.4 dwelling units maximum per acre for this lot. The 10-dwelling unit proposal is therefore acceptable as per the municipal plan

For the area of Balmoral: this part of the territory is governed by a rural plan assigning Central Commercial CC zone to the concerned part of the lot. The Central Commercial CC zone allows, with the conditions of a minimal lot size, the use of one main building for a multifamily dwelling. For this reason, a building permit have been issued for Phase 1 of the project that include two main building with 5 dwelling unit each.

However, Section 75 of general provisions listed in the rural plan (french only) allows only one main building per lot. It is then needed, in addition to the already permitted use, to set a specific disposition allowing two main building with compatible uses on the same lot.

It is then proposed to rezone the part of the lot localized n the former Village of Balmoral territory toward *Multiple residential R2 Zones* of the rural plan that allows too the existing use (a main building including 5 dwelling units) and pairing the by-law with a site specific agreement allowing a maximum of two main buildings, each containing 5 dwelling units each.

The zoning of theses two portion of land will hereby be more consistent as both parts will have residential character.

The following aspects were examined in the rezoning report.

1. Implementation standards:**- Balmoral Rural Plan implementation standards:**

The permit for the 5-unit building is issued in the Central Commercial Zone. Lots serviced by both municipal water and sewer for multifamily dwellings require a minimum width of 27m and 3 additional meters for each dwelling above 3; a depth of 30m and an area of 810m² with 90 additional square meters for each dwelling unit above 3.

- **Number of main buildings:** "Except as herein provided, no more than one main building or structure may be placed or erected, and no building or structure may be altered to become a second main building or structure, on a lot."

- **Lot dimensions:** The total development of 10 dwelling units requires:

A minimum width of 27m plus 21 m for the 7 dwellings above 3, a total required width of 48m. This requirement is met with a lot frontage of 60.8m.

A minimal depth of 30m. This requirement is met with a lot depth of 64m.

A minimum required area of 810m² plus 630 m², for a total of 1440m². This requirement is met with a total area of 3764m² as per SNB.

- **Dwelling unit area:** proposed dwelling units contain 2 bedrooms each. Minimal dwelling dimension in this case is 55m². Provided floor plans indicate an area, not including garages and corridors, of 67.3m². This requirement is met.

- **Setbacks:** Buildings shall be 7.5m from street alignment, 2m from a side lot line and 6.5m from a rear lot line. Provided location plan indicates, respectively, setbacks of 8.01m, 7.6m and 7.45m. Setback requirements are met.

- **Height of the buildings:** the maximum height requirement of 9m is met.

- **Lot coverage:** maximum lot coverage is 50%. Proposed buildings have a cumulative area of 1178m², being 31% of the lot area. This requirement is met.

- **Landscaping:** Standards of section 17 of the rural plan applies.

- Eel River Dundee Zoning By-law implementation standards:

Lots serviced by municipal water and sewer for multifamily dwellings require a minimum width of 27m and 3 additional meters for each unit above three; a minimum depth of 30 m and a total area of 810m² with 90 additional square meters for each dwelling unit above 3.

- **Number of main buildings:** "Except as herein provided, no more than one main building or structure may be placed or erected, and no building or structure may be altered to become a second main building or structure, on a lot."

- **Lot dimensions:** The total development of 10 dwelling units require:

A minimum width of 27m plus 21 m for 7 dwellings above 3, a total required width of 48m. This requirement is met with a lot frontage of 60.8m.

A minimal depth of 30m. This requirement is met with a lot depth of 64m.

A minimum required area of 810m² plus 630 m², for a total of 1440m². This requirement is met with a total area of 3764m² as per SNB.

- **Dwelling unit area:** proposed dwelling units contain 2 bedrooms each. Minimal dwelling dimension in this case is 55m². Provided floor plans indicate an area, not including garages and corridors, of 67.3m². This requirement is met.

- **Setbacks:** Buildings shall be 7.5m from street alignment, 2m from a side lot line and 6.5m from a rear lot line. Provided location plan indicates, respectively, setbacks of 7.62m, 9.9m and 8.11m. Setback requirements are met.

- **Height of the buildings:** the maximum height requirement of 11m is met.

- **Lot coverage:** maximum lot coverage is 50%. Proposed buildings have a cumulative area of 1178m², being 31% of the lot area. The requirement is met.

- **Landscaping:** Standards of section 16 of the rural plan applies.

2. Road traffic, parking and access: The access is from Drapeau street, a provincial designated local road (road 275). Comments regarding access will be required from DTI and/or the municipality.

Zoning documents from both former municipalities require 1 ½ parking space for each dwelling. A total of 15 is required for the 10 units intended.

The location plan should show the proposed access (location and width) from route 275 as well as parking spaces with their dimensions.

3. Water and sewer services: Water and sewer services are available on Drapeau street. Comments from the municipality on availability and capacity of services for the proposed development will be gathered before PRAC written views for municipal council are requested.

4. Natural constraints: The land is not identified as subject to flooding according to the New-Brunswick flood risk map.

The land is not identified as part of a designated watershed or a registered wellfield or a Natural Protected Area administrated by the Department of Natural Resources.

5. National Building Code: The building permit for one of the two buildings was issued and final inspection still needs to be provided? The second building will require the review of a set of plans. A preliminary review indicates that a barrier free unit may be required to meet Regulation 2021-3 under the Building Code Administration Act.

Proposed amendment

The proposed development, a second main building including 5 dwelling units, is now on the same lot as the first building and within the same municipality but still administrated by two different zoning documents. The building shall meet permitted uses and implementation standards of both zones.

The Central Commercial Zone in the "Balmoral area » allows multifamily dwellings but only one main building per lot.

Single and Two-family Residential R1 zones and Residential-Commercial RC zones from the "Eel River Dundee area" do not allow multifamily residential buildings but allow, if subdivision and implementation standards are respected, several main buildings.

The plan amendment process aims to allow multi-residential use on a portion of the lot and allow several main buildings on the same lot on both part of the lot separately governed with a set of conditions to ensure the viability of the project and prevent potential conflict of uses.

It is recommended to change the zoning of the portion of the lot according to indications provided by municipal plan and zoning by-law of Eel River Dundee from a Single and Two-family Residential R1 Zone and Residential-Commercial RC Zone to a Multiple Residential R3 Zone with an agreement setting out terms and conditions pertaining to the ability to connect to water and sewer services to the satisfaction of the municipality.

It is recommended to change the zoning of the portion of land governed by the Rural Plan of the Village of Balmoral toward the Multiple residential R2 Zones.

Impose the condition for property 50410455 only to allow a maximum of two main buildings each containing 5 dwelling units.

Follow-up review:

The owner has received a copy of the rezoning report.

The rezoning report was also sent to the province.

Statements of Public Interest (SPIs)

Since October 1st, 2023, SPIs apply to new land use plans, new by-laws, and new amendments.

The project and proposed by-laws were analyzed and comply with the *Statement of Public Interest Regulation*.

Reason/ Raison : The portion of land governed by the municipal plan and zoning by-law of the village of Eel River Crossing does not allow the use "multifamily dwelling" and does not allows several main building on the same lot. The portion of the land governed by the Rural plan of the Village of Balmoral does not allow several main building on the same lot.

Request / Demande : Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendment.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** **Section #** **110(1)(a)**

Provisions/ Dispositions : 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
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously

Technical Recommendation: The staff recommends that the Committee **recommend** to the Council of the Campbellton
Recommandation technique : Regional Community that the following amendments **be approved:**

1. Change the zoning of the portion of the lot 50410455 governed by By-law No3 Village of Eel River Crossing Zoning By-law from "R1 Zones Single and Two Family Residential" and "RC Zones Residential Commercial" to "R3 Zones Multiple Residential" (By-law No. 14-34, a By-law to amend Zoning By-law No3).
2. Change the zoning of the portion of the lot 50410455 governed by By-law No 21, Rural plan of the Village of Balmoral from "Zones CC Central Commercial Zones" to "Multiple residential R2 Zones" (By-law No. 21-6, amendment to the Rural plan).

Staff also recommends that the Committee recommend to the Council that the following conditions be attached to the conditional rezoning provided for in Section 59 of the *Community Planning Act*. Council may add any conditions it deems necessary at any time during the rezoning process, and in particular after the scheduled public objection hearing.

1. The municipality shall be satisfied at all times with the safety conditions of the volume of additional vehicle traffic and access conditions to Route 275 from the two main buildings.
2. The connection of the two main buildings to the municipal water and sewer system will have to be to the satisfaction of the municipality.
3. A maximum of two main buildings, each containing 5 dwelling units, are permitted. The two main buildings must be developed in accordance with the location plan provided.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning
Consultation externe : Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of

the application that is being considered. A total of 12 letters were sent.

The rezoning report was sent to the province's stakeholders for review and consultation. Comments from Department of Environment and Local government and Archaeology and Heritage Branch were included as schedule in the report.

- Attachments/ Pièces jointes :**
- Rezoning application request received on December 11, 2023.
 - By-law No. 14-34, entitled "A by-law to amend Zoning By-law No.3, Village of Eel River Crossing By-law"
 - By-law No. 21-6, entitled "A by-law to amend By-law No.21 village of Balmoral rural Plan".
 - Appendix containing photos, tables and comments from GNB placed in the rezoning report.

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 Avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120- 01FR

LABRECQUE, PASCAL

Bois-Joli

6-12 rue Drapeau

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**
Type de demande :

Description : Le Conseil de la Municipalité de Bois-Joli demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche concernant les projets d'arrêtés suivants : Arrêté N° 14-34, intitulé « Un arrêté pour modifier l'arrêté No.3, Arrêté de zonage du Village d'Eel River Crossing » et Arrêté N° 21-6, intitulé « Un arrêté pour modifier l'arrêté N° 21, Plan Rural du Village de Balmoral »

Proposition

Le but de ces amendements vise à modifier le zonage d'une partie du terrain 50140455 administrée par l'arrêté de zonage du Village de Eel River Crossing et l'autre partie du terrain administrée par le Plan Rural du Village de Balmoral pour permettre la construction d'un deuxième bâtiment principal résidentiel de 5 unités d'habitations avec garage. L'ensemble du projet consiste en 2 bâtiments principaux de 5 unités de logement chacun.

Eel River Crossing: La portion à rezoner a une superficie de 993 m², soit 26.3% du lot. Le bâtiment proposé a une surface au sol totale de 593m² et 258 m² sont dans la portion à être rezonée. 43.5% de la superficie du bâtiment.

Balmoral: La portion du terrain à rezoner a une superficie de 2771 m², soit 73.6% du lot. Le bâtiment proposé a une surface au sol totale de 593m² et 332 m² sont dans la portion à être rezonée. 56.5% de la superficie du bâtiment.

Annexe/Schedule 1

L'utilisation du sol

La parcelle est actuellement occupée par la première phase de 5 unités de logement avec garage attaché. Chaque unité de logement comprend, en plus des garages attachés et communiquant avec les pièces de vie, une salle de bain et 2 chambres.

Le terrain est situé dans un secteur central du village de Bois Joli. On y retrouve, le long de la rue Principale et de la rue Drapeau une mixité d'usages commerciaux et industriel au sud du terrain proposé au rezonage et un panel de lot résidentiel à basse densité (uni et bi familial) ainsi que des lots résidentiels vacants. Le terrain en question est immédiatement adjacé à 5 lots différents qui ont tous une utilisation résidentielle.

Les usages commerciaux présent sur la rue Principale ou la rue Drapeau ont principalement une vocation locale et répondent aux besoins quotidiens des habitants. Certains usages commerciaux ont un usage plus ponctuel (installation et réparation de vitre).

À noter, la présence, vers le sud de commerces ayant un niveau d'activité plus haut et à la limite de l'usage industriel ou la combinaison d'usage commerce/industrie. (Vente et entretien de véhicules lourds, fabrication et vente de meubles)

L'épicerie la plus proche est à 15 mn de marche. Des services commerciaux sont accessibles rapidement en véhicule personnel dans le tissu de commerce et de résidence qui s'égrène le

long du boulevard.

Les accès à l'autoroute 11 se font rapidement par l'avenue des Pionniers et le chemin Mountain Brook.

Le développement proposé est proche d'une intersection centrale du village (rue Drapeau et avenue des Pionniers). Certains services institutionnels essentiels comme l'école (La Mosaïque), des services de garderies sont proche même si le modèle de développement reste basé sur l'utilisation du véhicule personnel. Il n'y a pas de trottoirs ou de pistes cyclables dans cette section du village.

Examen

Cette partie du lot 50410455 est situé à la jonction des anciennes municipalités de Eel River Dundee et de Balmoral. Les portions de terrain à être rezonées sont respectivement localisées dans l'ancienne municipalité de Eel river Dundee et de Balmoral.

Pour le secteur de Eel River Crossing; le territoire est régi par un plan municipal datant de 1984 et un arrêté de zonage consolidé (non officiellement) en 2016.

Une carte du plan municipal et une carte de zonage accompagnent les documents. Les cartes disponibles datent de 1984 et la précision associée à ces documents ne permettent qu'une lecture demandant des rapports d'échelle et un certain degré d'interprétation. Les lignes cadastrales ne sont pas représentées

Aux fins du plan municipal, le lot en question est situé dans une « Unité de voisinage : Habitation Densité Faible ».

L'arrêté de zonage mettant en oeuvre le plan municipal attribue deux zones à la portion de terrain qui doit être rezonée. La zone résidentielle uni et bi-familiale R1 et zone Résidentielle-commerciale RC.

La zone résidentielle uni et bi-familiale R1 liste les usages permis suivants avec des normes d'implantation :

Annexe/Schedule 2

La zone résidentielle-commerciale liste les usages permis suivants avec des normes d'implantation :

Annexe/Schedule 3

La zone résidentielle-commerciale permet les usages de la zone résidentielle uni et bi-familiale. Les combinaisons d'usages permis sont compatibles avec les usages résidentiels mais, elles ne permettent pas plus de densité résidentielle que des usages bi familiaux, même si le plan permet, dans cette unité d'habitation jusqu'à 12 unités d'habitation par acre à la condition de fournir un plan de développement et de subdivision intégré et compréhensif.

Le plan municipal fourni des instructions au conseil municipal si une demande pour augmenter la densité de logement au-delà de 12 par acre est formulée. La liste des requis pour augmenter la densité se trouve à la section 2.1.2 du pan municipal :

Annexe/Schedule 4

Le plan municipal permet la modification de l'arrêté de zonage vers la zone permettant les résidences multifamiliales aux conditions d'avoir reçu une proposition en ce sens, de localiser le développement proposé le long ou à proximité d'une route collectrice, de pouvoirs se brancher aux services municipaux d'eau et d'égouts sans les surcharger et limiter la densité à 16 unités d'habitation à l'acre.

Le lot proposé au rezonage a une superficie de 3764 m². La demande indique 10 logements proposés en tous sur ce terrain. Ce qui nous amène à une densité rapportée de 14.4 logements maximum à l'acre pour ce terrain. La proposition de 10 logements est donc acceptable selon le plan municipal.

Pour le secteur de Balmoral : cette partie du territoire est gouverné par un plan rural qui attribue la zone CC-Zones de Commerce Central pour la partie du lot concernée.

La Zone CC-Commerce Central permet, avec des conditions de dimensions minimale de lot,

l'usage d'un bâtiment principal pour une habitation unifamiliale. Pour cette raison, un permis de construction a été émis pour la phase 1 du projet qui comprends, au total, deux bâtiments principaux de 5 unités d'habitation chaque.

Cependant, l'article 75 des dispositions générales du plan rural ne permet pas plus d'un bâtiment principal par lot. Il est donc nécessaire, en plus de l'usage permis d'avoir une disposition spécifique permettant d'avoir deux bâtiments principaux avec des usages compatibles sur le même terrain.

Il est donc proposé de rezoner la partie du terrain localisée dans l'ancien territoire de Balmoral vers la *Zones résidentielles multifamiliales Zones R2* du plan rural qui permet, elle aussi l'usage présent sur le lot (un bâtiment principal contenant 5 unités d'habitation) et d'assortir l'arrêté d'une entente spécifique au terrain permettant un maximum de deux bâtiments principaux, contenant chacun 5 unités de logement.

Le zonage des deux portions de terrain sera plus consistant car a caractère résidentiel de part et d'autre.

Les aspects suivants ont été examinés par l'urbaniste qui a rédigé le rapport de rezonage:

1- Normes d'implantations:

- **Norme d'implantation Plan Rural de Balmoral :**

Le permis pour le bâtiment de 5 unités d'habitation dans la zone Commerce central est émis. Les lots desservis par les services d'eau et d'égout prévu pour les logements multifamiliaux demandent une largeur minimale de 27m et 3m supplémentaires par logement au-delà de trois; une profondeur de 30 m une superficie de 810 m² et 90 m² pour chaque unité de logement au-delà de trois.

- **Nombre de bâtiment principaux:** « Sauf dispositions contraires du présent arrêté il ne peut être implanté ou édifié plus d'un bâtiment principal ou d'une construction principale sur un lot et il est interdit de transformer un bâtiment ou une construction sur un lot en un deuxième bâtiment principal ou en une deuxième construction principale. »

· **Dimension des lots:** Le développement total proposé de 10 logements requière donc :
-Une largeur minimale de lot de 27m plus 21 m pour les 7 logements au-delà de trois, soit une largeur requise de 48m. la norme est satisfaite avec une façade de lot de 60.8m
-Une profondeur minimale de 30m. La norme est satisfaite avec une profondeur de lot de 64m
-Une superficie minimale requise de 810m² plus 630m², soit 1440m². La norme est satisfaite avec une superficie totale de 3764m² selon SNB.

- **Superficie des logements:** Les logements proposés comportent deux chambres chacun. La dimension minimale des logements dans ce cas est de 55m². Les plans de sols indiquent une superficie, hors garage et corridors de 67.3 m². La norme est satisfaite.

- **Retraits des lignes:** Les bâtiments doivent se trouver à une distance de 7.5m de l'alignement, 2 m d'une ligne latérale et 6.5m de la limite arrière. Le plan de localisation fourni indique respectivement des retraits de 8.01m, 7.6m et 7.45m. les normes de retraits sont respectées.

- **Hauteur des bâtiments:** Les normes de hauteur maximale de 9m sont respectées.

- **Coefficient d'occupation des lots:** la norme de 50% s'applique. Les bâtiments proposés ont une superficie cumulée de 1178m², soit 31% de la superficie du lot. La norme est rencontrée.

- **Aménagement paysager:** Les normes de l'article 17 du plan rural s'appliquent.

- **Norme d'implantation de l'arrêté de zonage de Eel River Dundee :**

Les lots desservis par les services d'eau et d'égout prévu pour les logements multifamiliaux demandent une largeur minimale de 27m et 3m supplémentaires par logement au-delà de trois; une profondeur de 30 m une superficie de 810m² et 90 m² pour chaque unité de logement au-delà de trois.

- **Nombre de bâtiment principaux:** Nonobstant toute disposition du présent arrêté, il est interdit de placer ou d'ériger plus d'un bâtiment contenant un usage principal sur un lot à moins qu'ils ne soient implantés de manière à satisfaire aux prescriptions du présent arrêté dans le cas où le lot serait loti en lots distincts qui donneraient sur une rue publique et sur lequel se trouverait un bâtiment principal.
- **Dimension des lots: Le développement total proposé de 10 logements requière donc:**
 - Une largeur minimale de lot de 27m plus 21 m pour les 7 logements au-delà de trois, soit une largeur requise de 48m. la norme est satisfaite avec une façade de lot de 60.8m
 - Une profondeur minimale de 30m. La norme est satisfaite avec une profondeur de lot de 64m
 - Une superficie minimale requise de 810m² plus 630m², soit 1440m². La norme est satisfaite avec une superficie totale de 3764m² selon SNB.
- **Superficie des logements :** Les logements proposés comportent deux chambres chacun. La dimension minimale des logements dans ce cas est de 55m². Les plans de sols indiquent une superficie, hors garage et corridors de 67.3 m² par logement. La norme est satisfaite.
- **Retraits des lignes :** Les bâtiments doivent se trouver à une distance de 7.5m de l'alignement, 2 m d'une ligne latérale et 6.5m de la limite arrière. Le plan de localisation fourni indique respectivement des retraits de 7.62m, 9.9m et 8.11m. les normes de retraits sont respectées.
- **Hauteur des bâtiments :** Les normes de hauteur de 11m sont respectées.
- **Coefficient d'occupation des lots :** la norme de 50% s'applique. Les bâtiments proposés ont une superficie cumulée de 1178m², soit 31% de la superficie du lot. La norme est rencontrée.
- **Aménagement paysager :** Les normes de l'article 16 du plan rural s'appliquent.

2- Circulation routière, stationnement et accès au terrain : L'accès au terrain se fait depuis la rue Drapeau qui est une route provinciale désignée locale (route 275). Les commentaires concernant l'accès du trafic seront nécessaires.

Les documents d'urbanismes des deux anciennes municipalités requièrent 1 ½ stationnement par logement, soit un total de 15 pour l'ensemble des 10 logements prévus.

Le plan de localisation devrait démontrer l'accès (emplacement et largeur) depuis la route 275 et les stationnements prévus avec leurs dimensions. La municipalité a confirmé la disponibilité des services d'incendie à cet endroit.

3- Services d'eau et d'égouts: Les services d'eau et d'égout sont disponibles sur la rue Drapeau. Les commentaires de la municipalité sur la disponibilité et la capacité des services selon le développement proposé seront recueillis avant de faire avancer la demande vers un avis écrit de la Commission au conseil municipal.

4- contraintes naturelles

Le terrain n'est pas référencé comme étant sujet aux inondations selon les cartes des zones inondables du Nouveau-Brunswick.

Le terrain n'est pas référencé comme étant dans un bassin versant désignés, dans un champ de captage enregistré ou une zone naturelle administrée par la direction des ressources naturelles.

4- Code National du Bâtiment: Le permis de construction pour l'un des bâtiments principaux a été émis et doit être encore inspecté. Le deuxième bâtiment devrait-être revue sur plan avant que le permis ne soit émis. Une revue préliminaire indique qu'une unité de logement pourrait être conçue sans obstacles pour rencontrer les exigences du règlement 2021-3 en vertu de la Loi sur l'administration du Code du Bâtiment.

Modification proposée

Le développement proposé, un deuxième bâtiment principal comportant 5 unités d'habitation est maintenant sur un seul et même lot et territoire municipal mais encore administré par deux documents de zonage différents. Le bâtiment doit répondre aux usages permis et normes d'implantation des deux zones.

La zone Commerce Central dans le « secteur Balmoral » permet l'usage multifamilial mais n'autorise qu'un bâtiment principal par lot.

Les zones résidentielles uni et bi-familiale R1 et les zones résidentielle-commerciale RC du « secteur Eel River Dundee » ne permettent pas l'usage multifamilial mais permettent, si le lot proposé au développement est proche ou abute une rue collectrice, que, le trafic additionnel ne nuit pas au voisinage, que les services d'eau et d'égout sont disponibles et ne sont pas surchargés.

Le processus d'amendement vise donc à permettre l'usage multi-résidentiel sur une portion et permettre plusieurs bâtiments principaux sur le même terrain dans chaque partie du terrain administrée différemment avec un ensemble de conditions qui garantissent la viabilité du projet et préviennent les conflits d'usages potentiels.

Il est recommandé de changer le zonage de la portion de terrain selon les indications du plan municipal et l'arrêté de zonage de Eel River Dundee depuis les zones résidentielles uni et bi-familiale R1 et zones résidentielle-commerciale RC vers une zone résidentielle multifamiliales R3 avec une entente reprenant les termes et conditions concernant la capacité de se rattacher au système d'aqueduc et d'égouts à la satisfaction de la municipalité.

Il est recommandé de changer le zonage de la portion de terrain administrée par le Plan rural du Village de Balmoral vers la zone Résidentielles Multifamiliales zones R2 et imposer la condition pour la propriété 50410455 uniquement de permettre un maximum de deux bâtiments principaux, contenant chacun 5 unités de logement.

Examen de suivi

Le propriétaire a reçu une copie du rapport de rezonage.
Le rapport de rezonage a également été envoyé à la province.

Déclarations d'intérêt public (DIP)

Depuis le 1er octobre 2023, les DIP s'appliquent aux nouveaux plans d'aménagement du territoire, aux nouveaux arrêtés et aux nouvelles modifications. Le projet et les projets d'arrêtés ont été analysés et sont conformes au *Règlement sur les déclarations d'intérêt public*.

Reason/ Raison : La portion de terrain administrée par le plan municipal et l'arrêté de zonage du Village de Eel River Crossing ne permet pas l'usage "logement multifamilial" et ne permet pas plusieurs bâtiments principaux. La partie du terrain administrée par le plan rural du Village de Balmoral ne permet qu'un bâtiment principal par lot.

Request / Demande : Le Conseil demande l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche concernant la modification proposée.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme**

Section #

110 (1)(a)Provisions/ Dispositions : *Loi sur l'urbanisme*

110(1) 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) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Technical Recommendation: Le personnel recommande que le Comité **recommande** au Conseil de la municipalité de Bois-Joli
Recommandation technique : que les modifications suivantes **soient approuvées** :

1. Modifier le zonage de la partie du lot 50410455 réglementée par l'Arrêté N03 Arrêté de zonage du Village d'Eel River Crossing de la « Zone R1, Zones résidentielles (uni et bi familiales)» et la "Zone RC Zones résidentielles-commerciales" à «Zones R3 zones résidentielles multi-familiales » (Arrêté n° 14-34, Arrêté pour modifier l'arrêté No 3).
2. Modifier le zonage de la partie du lot 50410455 réglementée par l'Arrêté N0 21 Plan rural du Village de Balmoral de «Zones CC Zones de Commerce Central» à « Zones Résidentielles Multi-familiales Zones R2 » (Arrêté n°21-6, modification au Plan rural du Village de Balmoral).

Le personnel recommande également que le Comité recommande au Conseil que les conditions suivantes soient rattachées au rezonage conditionnel prévu à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le conseil pourra rajouter les conditions qu'il juge nécessaire à tout moment durant le processus de rezonage et en particulier après l'audience publique d'objection prévue.

1. La municipalité devra être satisfaite en tout temps des conditions de sécurité liées au volume de trafic additionnel de véhicule et les conditions d'accès à la route 275 depuis les deux bâtiments principaux.
2. Le raccordement des deux bâtiments principaux aux services d'aqueduc et d'égout municipaux devra se faire à la satisfaction de la municipalité.
3. Un maximum de deux bâtiments principaux, contenant chacun 5 unités de logement, sont permis. Les deux bâtiments principaux doivent être aménagés conformément au plan de localisation.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés, par la poste, de l'heure, de la date et du lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. Au total, 12 lettres ont été envoyées.

Le rapport de rezonage a été envoyé aux parties prenantes de la province pour révision. les commentaires reçus du Ministère de l'environnement et de la *Direction d'archéologie et patrimoine* ont été intégrés au rapport en annexe.

Attachments/ Pièces jointes :

- Demande de rezonage reçu le 11 décembre 2023.
- Arrêté N° 14-34 intitulé « Un arrêté pour modifier l'Arrêté N° 3, Arrêté de Zonage du Village de Eel River Crossing»
- Arrêté N° 21-6, intitulé « Un arrêté pour modifier l'Arrêté 21 Plan Rural du Village de Balmoral»
- Annexes contenant les photos, tableaux et commentaires du GNB placés dans le rapport de

rezonage.

6-12 rue Drapeau street

Annexes/Schedules

Demande de rezonage du 11 décembre 2023/Rezoning request dated December 11th 2023



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.restigouche.ca

**MODIFICATION À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE / AU PLAN RURAL / ZONING BY-LAW/RURAL PLAN AMENDMENT
FORMULAIRE DE DEMANDE / APPLICATION FORM**

Submit completed application to: / Soumettre le formulaire complété à: info@commissionrestigouche.ca

À être complété par le requérant / To be completed by the applicant.

Nom du requérant, du propriétaire ou de l'agent autorisé: /
Name of applicant, owner or authorized agent: Dascal Lefebvre

Adresse postale du requérant: /
Applicant's mailing address: 130, Joliette des Pionniers Beliveau F.C.E.A

Téléphone (résidence) / Phone (residence): (506) 387-0733

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell): () -

Courriel / Email: dascal.lefebvre@fccea.ca

Zonage actuel / Current zoning: Zone Communauté urbaine RC

Zonage proposé / Proposed zoning: à déterminer

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage: /
Complete address or location of the property subject to the rezoning: _____

NIDs / PIDs: S. 410455

Description détaillée du projet: / Detailed Description of the project:
(vous pouvez ajouter des pages supplémentaires au besoin) / (you may add pages if needed)
SVP veuillez joindre vos plans, dessins ou photos du projet proposé avec votre demande, y inclus le coût du projet/développement.
Please attach plans, drawings or photos of the proposed project with your application, including the project/development cost.

Desième bâtiment de 5 unités de logement

Avez vous joint une description détaillée du projet? Have you included a detailed description of the project?
 Oui/Yes Non/No

Avez vous joint les plans & dessins du développement proposé? Have you included the plans & drawings for the proposed development?
 Oui/Yes Non/No

Quel sont les coûts approximatifs du projet/développement proposé? What is the estimated cost of the proposed project/development?
750 000

Rajouter toutes autres informations pertinentes. Attach any other pertinent information.

Les renseignements personnels recueillis par la Commission de services régionaux Restigouche pourraient être communiqués en vertu de la Loi sur la



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.commissionrestigouche.ca

Source d'eau / Water source :

Municipal Puits / Well

Branchements d'égouts / Sewage connections:

Municipal Système autonome d'évacuation des eaux usées / On-site sewage disposal

Signatures:

À partir de la date de cette demande, je suis le propriétaire enregistré ou l'agent autorisé des terrains décrits dans la demande. J'ai examiné le contenu de cette demande, j'ai vérifié l'exactitude de l'information soumise avec la municipalité. / As of the date of this application, I am the registered owner or authorized agent of the lands described in this application. I have examined the content of this application, certified as to the correctness of the information submitted with the application and concur with the information of this application to the municipality.

Signature du requérant / Signature of Applicant:

11 dec

Date

Signature du propriétaire / Signature of Owner:

11 dec

Date

Si le requérant et le propriétaire sont différents, les deux signatures sont nécessaires / If the owner and the applicant are different, both signatures are required.

Préférence linguistique / Language preference

Français / French Anglais / English

Incomplete applications will not be processed and therefore cause delays. / Les demandes incomplètes ne seront pas traitées et retarderont le processus.

SVP prendre note que selon la municipalité, il peut y avoir des frais de rezonage ou modification du texte de zonage. Ces frais doivent être payés avant que votre demande soit traitée. / Please note that depending on the municipality there may be a fee for rezoning or amendment to the zoning text. Fees must be paid before your file is studied.

For guidance and advice, please contact our development officers by calling (506)789-2595.

Pour obtenir des conseils, svp communiquez avec nos agents de développement en composant le (506) 789-2595.

Once completed, submit your application and attachments to info@commissionrestigouche.ca

Lorsque complet, soumettre le formulaire et les pièces jointes à: info@commissionrestigouche.ca

BY-LAW NO 14-34

**A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW
NO. 3**

**VILLAGE OF EEL RIVER CROSSING
ZONING BY-LAW**

The Council of the Village of Bois-Joli, under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, enacts the following:

1. This by-law applies to the zone delineated on map 14-34 and attached to this by-law as Schedule I.

2. Zoning By-law no. 3 is amended by adding paragraph h) that follows immediately after paragraph 7. (1) g):

h) Schedule I of by-law 14-34 entitled "Amendment to the zoning Map of the Village of Eel River Crossing" dated July 2024.

3. The shaded portion of the property shown on the map attached as "Schedule I" of this by-law is rezoned to "Multiple residential R3 Zones"

4. In addition to the provisions relating to *Multiple residential R3 Zones* in By-law N^o3, the use of the land, buildings and structures on the property described in schedule "I" must comply with the terms and conditions and location plan of the resolution and of the agreement attached as Schedule "I-1" and Schedule "I-2" of the by-law and adopted under the provisions of section 59 of the *Community Planning Act*.

5. This by-law is enacted in compliance with the Law.

READ FIRST TIME

READ SECOND TIME :

READ THIRD TIME :

ADOPTION:

1ST READING BY TITLE:

ARRÊTÉ NO 14-34

**UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER L'ARRÊTÉ
DE ZONAGE NO 3**

**ARRÊTÉ DE ZONAGE DU VILLAGE
D'EEL RIVER CROSSING**

Le conseil du Village de Bois-Joli, en vertu de l'autorité qui lui est conférée par la *Loi sur l'urbanisme* adopte ce qui suit :

1. Le présent arrêté s'applique à la zone délimitée sur la carte 14-34 et placée à l'Annexe I du présent arrêté.

2. L'arrêté de zonage no. 3 est modifié en ajoutant l'alinéa h) qui suit immédiatement après l'alinéa 7. (1) g) :

h) annexe I de l'arrêté no. 14-34 intitulé « Modification de la carte de zonage du Village d'Eel River Crossing » en date de juillet 2024.

3. Le zonage de la portion de la propriété ombrée indiquée sur la carte figurant à « l'annexe I » du présent arrêté devient « Zones résidentielles multi-familiales zones R3 »

4. En plus des dispositions relatives aux *Zones résidentielles multi-familiales zones R3* dans l'arrêté N^o3, l'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur la propriété décrite à l'annexe « I » doit se conformer aux modalités et conditions et plan de localisation de la résolution et de l'entente figurant à l'annexe « I-1 » et l'annexe « I-2 » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'Urbanisme*.

5. Le présent arrêté entre en vigueur conformément à la Loi.

PREMIÈRE LECTURE :

DEUXIÈME LECTURE :

TROISIÈME LECTURE :.

ADOPTION :

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE:

2ND READING BY TITLE:
READING IN FULL:

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

CAO / Directrice générale

2^{IÈME} LECTURE PAR TITRE:
LECTURE INTÉGRALE:

3^{IÈME} LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

Mayor / Maire

Modification à la carte de zonage de Eel River Crossing
Amendment to the zoning map of Eel River Crossing



Annexe I de l'arrêté N°14-34
Schedule I of By-Law N°14-34

Carte/Map
« I »

LÉGENDE/LEGEND



Le zonage de la partie du terrain 50410455 qui est ombré et délimité tel qu'illustré dans la légende devient Zones résidentielles multifamiliales zones R3

The zoning of the part of the lot bearing PID 50410455 shaded and delineated as illustrated by the legend above becomes Multiple residential R3 Zones

Propriétaire/Owner
Pascal Labrecque

Juillet/July 2024



« SCHEDULE I-1 »

**RESOLUTION OF COUNCIL PURSUANT
TO SECTION 59 OF THE
COMMUNITY PLANNING ACT**

WHEREAS the lot bearing PID 50410455 is located on the municipal territory of the Village of Bois-Joli, grouping together since January 1st, 2023, the former municipalities of Eel River Crossing and Balmoral;

WHEREAS permitted uses on the lot subject to rezoning are still governed by the land use plans and zoning of the former municipalities;

WHEREAS the zoning provisions of the former municipalities allow only one main building per lot;

WHEREAS Pascal Labrecque obtained a building permit for a first main residential building of 5 dwelling units and wishes to build a second main residential building of 5 units on the lot bearing PID 50410455;

WHEREAS the municipal council of the Village of Bois-Joli received a rezoning request to allow the development of a second main residential buildings of 5 units; the result will be two main buildings each containing 5 dwelling units on the lot bearing PID 50410455;

WHEREAS in compliance Section 59 of the *Community Planning Act*, this resolution will not become effective until a certified copy of the rezoning by-law and a certified copy of the resolution have been filed together in the land registration office.

IT IS RESOLVED THAT the following terms and conditions apply in accordance with the provisions set out under section 59 of the *Community Planning Act*.

1. The municipality shall be satisfied at all times with the safety conditions of the volume of

« ANNEXE I-1 »

**RÉSOLUTION DU CONSEIL EN VERTU
DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR
L'URBANISME**

ATTENDU QUE le terrain portant le NID 50410455 se trouve situé sur le territoire municipal du Village de Bois-Joli, regroupant, depuis le 1^{er} Janvier 2023, les anciennes municipalités de Eel River Crossing et Balmoral;

ATTENDU QUE les usages permis du terrain sujet à rezonage sont encore administrés par les deux plans d'aménagement du territoire et le zonage des anciennes municipalités;

ATTENDU QUE les dispositions de zonage des anciennes municipalités ne permettent qu'un seul bâtiment principal par lot;

ATTENDU QUE Pascal Labrecque a obtenu un permis de construction pour un premier bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement et a l'intention de construire un deuxième bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement sur le terrain portant le NID 50410455;

ATTENDU QUE le conseil municipal de Bois-Joli a reçu une demande de rezonage afin de permettre un deuxième bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement; le résultat sera deux bâtiments principaux contenant chacun 5 logements sur le terrain portant le NID 50410455;

ATTENDU QUE l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* stipule que la présente résolution ne produira ses effets qu'après qu'une copie certifiée conforme de l'arrêté de rezonage et de la résolution sont déposées au bureau d'enregistrement des biens-fonds.

IL EST RÉSOLU QUE les modalités et conditions suivantes s'appliquent en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. La municipalité devra être satisfaite en tout temps des conditions de sécurité liées au volume de trafic additionnel de véhicule et les

additional vehicle traffic and access conditions to Route 275 from the two main buildings.

2. The connection of the two main buildings to the municipal water and sewer system will have to be to the satisfaction of the municipality.

3. A maximum of two main buildings, each containing 5 dwelling units, are permitted. The two main buildings must be developed in accordance with the attached location plan, Schedule "I-2".

PROPOSED BY COUNCILLOR

SECONDED BY COUNCILLOR

This resolution is adopted by council on _____ 2024.

conditions d'accès à la route 275 depuis les deux bâtiments principaux.

2. Le raccordement des deux bâtiments principaux aux services d'aqueduc et d'égout municipaux devra se faire à la satisfaction de la municipalité.

3. Un maximum de deux bâtiments principaux, contenant chacun 5 unités de logement, sont permis. Les deux bâtiments principaux doivent être aménagés conformément au plan de localisation ci-joint, l'annexe « I-2 »,

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER

Cette résolution est adoptée par le conseil le _____ 2024.

« SCHEDULE I-2 »
LOCATION PLAN

« ANNEXE I-2 »
PLAN DE LOCALISATION



BY-LAW NO 21-6

A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 21

VILLAGE OF BALMORAL RURAL PLAN

The Council of the Village of Bois-Joli, under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, enacts the following:

1. *This by-law applies to the zone delineated on map 21-6 and attached to this by-law as Schedule G.*

2. *By-law no. 21 is amended by adding paragraph f) that follows immediately after paragraph 8. (1) e):*

f) Schedule G of by-law 21-6 entitled "Village of Balmoral, amendment to the zoning map" dated July 2024.

3. *The shaded portion of the property shown on the map attached as "Schedule G" of this by-law is rezoned to "Multiple residential R2 Zones"*

4. In addition to the provisions relating to *Multiple residential R2 Zones* in By-law N°21, the use of the land, buildings and structures on the property described in schedule "G" must comply with the terms and conditions and location plan of the resolution and of the agreement attached as Schedule "G-1" and Schedule "G-2" of the by-law and adopted under the provisions of section 59 of the *Community Planning Act*.

5. This by-law is enacted in compliance with the Law.

READ FIRST TIME

READ SECOND TIME :

READ THIRD TIME :

ADOPTION:

1ST READING BY TITLE:

2ND READING BY TITLE:

ARRÊTÉ NO 21-6

UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER L'ARRÊTÉ NO 21

PLAN RURAL DU VILLAGE DE BALMORAL

Le conseil du Village de Bois-Joli, en vertu de l'autorité qui lui est conférée par la *Loi sur l'urbanisme* adopte ce qui suit :

1. *Le présent arrêté s'applique à la zone délimitée sur la carte 21-6 et placée à l'Annexe G du présent arrêté.*

2. *L'arrêté no. 21 est modifié en ajoutant l'alinéa f) qui suit immédiatement après l'alinéa 8. (1) e) :*

f) annexe G de l'arrêté no. 21-6 intitulé « Village de Balmoral, modification de zonage » en date de juillet 2024.

3. *Le zonage de la portion de la propriété ombrée indiquée sur la carte figurant à « l'annexe G » du présent arrêté devient « Zones résidentielles multi-familiales zones R2 »*

4. En plus des dispositions relatives aux *Zones résidentielles multi-familiales zones R2* dans l'arrêté N°21, l'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur la propriété décrite à l'annexe « G » doit se conformer aux modalités et conditions et plan de localisation de la résolution et de l'entente figurant à l'annexe « G-1 » et l'annexe « G-2 » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'Urbanisme*.

5. Le présent arrêté entre en vigueur conformément à la Loi.

PREMIÈRE LECTURE :

DEUXIÈME LECTURE :

TROISIÈME LECTURE :

ADOPTION :

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE:

2^{ÈME} LECTURE PAR TITRE:

READING IN FULL:

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

CAO / Directrice générale

LECTURE INTÉGRALE:

3^{IÈME} LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

Mayor / Maire

Modification à la carte de zonage de
Balmoral
Amendment to the zoning map of
Balmoral



Annexe G de l'arrêté N° 21-6
Schedule G of By-Law N° 21-6

Carte/Map
« G »

LÉGENDE/LEGEND

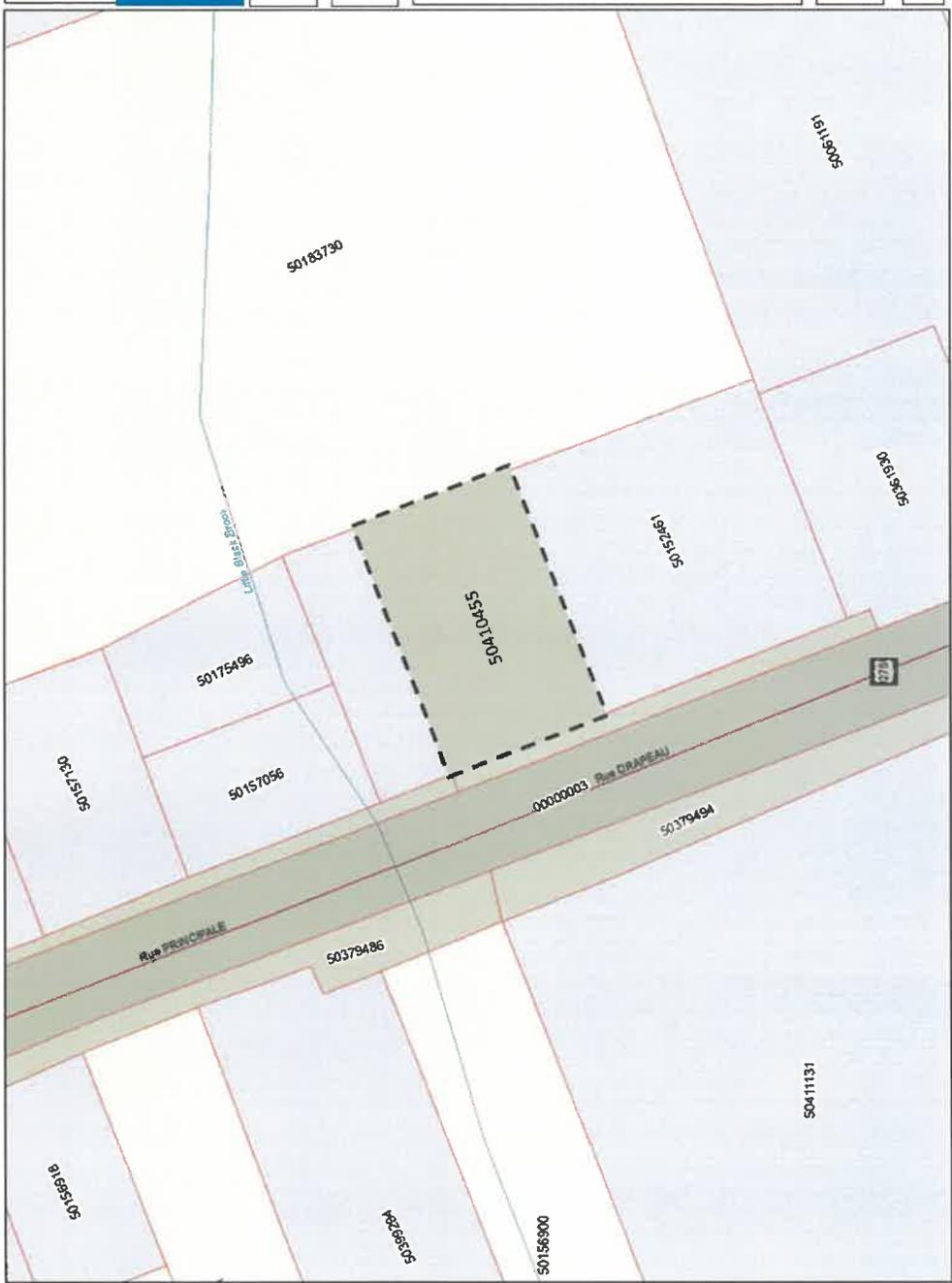


Le zonage de la partie du terrain
50410455 qui est ombré et délimité tel
qu'illustré dans la légende devient
Zones résidentielles multifamiliales
zones R2

The zoning of the part of the lot bearing
PID 50410455 shaded and delineated as
illustrated by the legend above becomes
Multiple residential R2 Zones

Propriétaire/Owner
Pascal Labrecque

Juillet/July 2024



« SCHEDULE G-1 »

**RESOLUTION OF COUNCIL PURSUANT
TO SECTION 59 OF THE
COMMUNITY PLANNING ACT**

WHEREAS the lot bearing PID 50410455 is located on the municipal territory of the Village of Bois-Joli, grouping together since January 1st, 2023, the former municipalities of Eel River Crossing and Balmoral;

WHEREAS permitted uses on the lot subject to rezoning are still governed by the land use plans and zoning of the former municipalities;

WHEREAS the zoning provisions of the former municipalities allow only one main building per lot;

WHEREAS Pascal Labrecque obtained a building permit for a first main residential building of 5 dwelling units and wishes to build a second main residential building of 5 units on the lot bearing PID 50410455;

WHEREAS the municipal council of the Village of Bois-Joli received a rezoning request to allow the development of a second main residential buildings of 5 units; the result will be two main buildings each containing 5 dwelling units on the lot bearing PID 50410455;

WHEREAS in compliance Section 59 of the *Community Planning Act*, this resolution will not become effective until a certified copy of the rezoning by-law and a certified copy of the resolution have been filed together in the land registration office.

IT IS RESOLVED THAT the following terms and conditions apply in accordance with the provisions set out under section 59 of the *Community Planning Act*.

1. The municipality shall be satisfied at all times with the safety conditions of the volume of additional vehicle traffic and access conditions to Route 275 from the two main buildings.

« ANNEXE G-1 »

**RÉSOLUTION DU CONSEIL EN VERTU
DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR
L'URBANISME**

ATTENDU QUE le terrain portant le NID 50410455 se trouve situé sur le territoire municipal du Village de Bois-Joli, regroupant, depuis le 1^{er} Janvier 2023, les anciennes municipalités de Eel River Crossing et Balmoral;

ATTENDU QUE les usages permis du terrain sujet à rezonage sont encore administrés par les deux plans d'aménagement du territoire et le zonage des anciennes municipalités;

ATTENDU QUE les dispositions de zonage des anciennes municipalités ne permettent qu'un seul bâtiment principal par lot;

ATTENDU QUE Pascal Labrecque a obtenu un permis de construction pour un premier bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement et a l'intention de construire un deuxième bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement sur le terrain portant le NID 50410455;

ATTENDU QUE le conseil municipal de Bois-Joli a reçu une demande de rezonage afin de permettre un deuxième bâtiment principal résidentiel de 5 unités de logement; le résultat sera deux bâtiments principaux contenant chacun 5 logements sur le terrain portant le NID 50410455;

ATTENDU QUE l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* stipule que la présente résolution ne produira ses effets qu'après qu'une copie certifiée conforme de l'arrêté de rezonage et de la résolution sont déposées au bureau d'enregistrement des biens-fonds.

IL EST RÉSOLU QUE les modalités et conditions suivantes s'appliquent en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. La municipalité devra être satisfaite en tout temps des conditions de sécurité liées au volume de trafic additionnel de véhicule et les conditions d'accès à la route 275 depuis les deux bâtiments principaux.

2. The connection of the two main buildings to the municipal water and sewer system will have to be to the satisfaction of the municipality.

3. A maximum of two main buildings, each containing 5 dwelling units, are permitted. The two main buildings must be developed in accordance with the attached location plan, Schedule "G-2".

PROPOSED BY COUNCILLOR

SECONDED BY COUNCILLOR

This resolution is adopted by council on
_____ 2024.

2. Le raccordement des deux bâtiments principaux aux services d'aqueduc et d'égout municipaux devra se faire à la satisfaction de la municipalité.

3. Un maximum de deux bâtiments principaux, contenant chacun 5 unités de logement, sont permis. Les deux bâtiments principaux doivent être aménagés conformément au plan de localisation ci-joint, l'annexe « G-2 »,

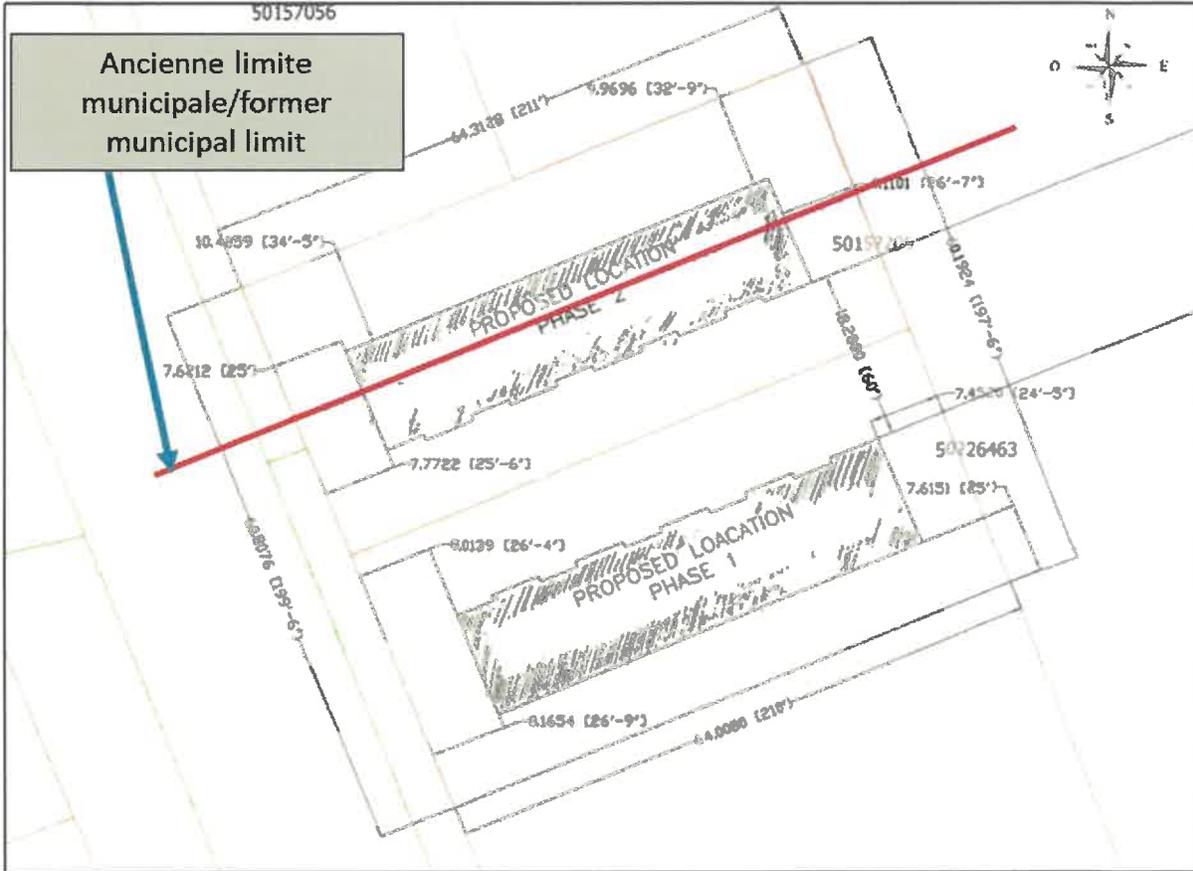
PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER

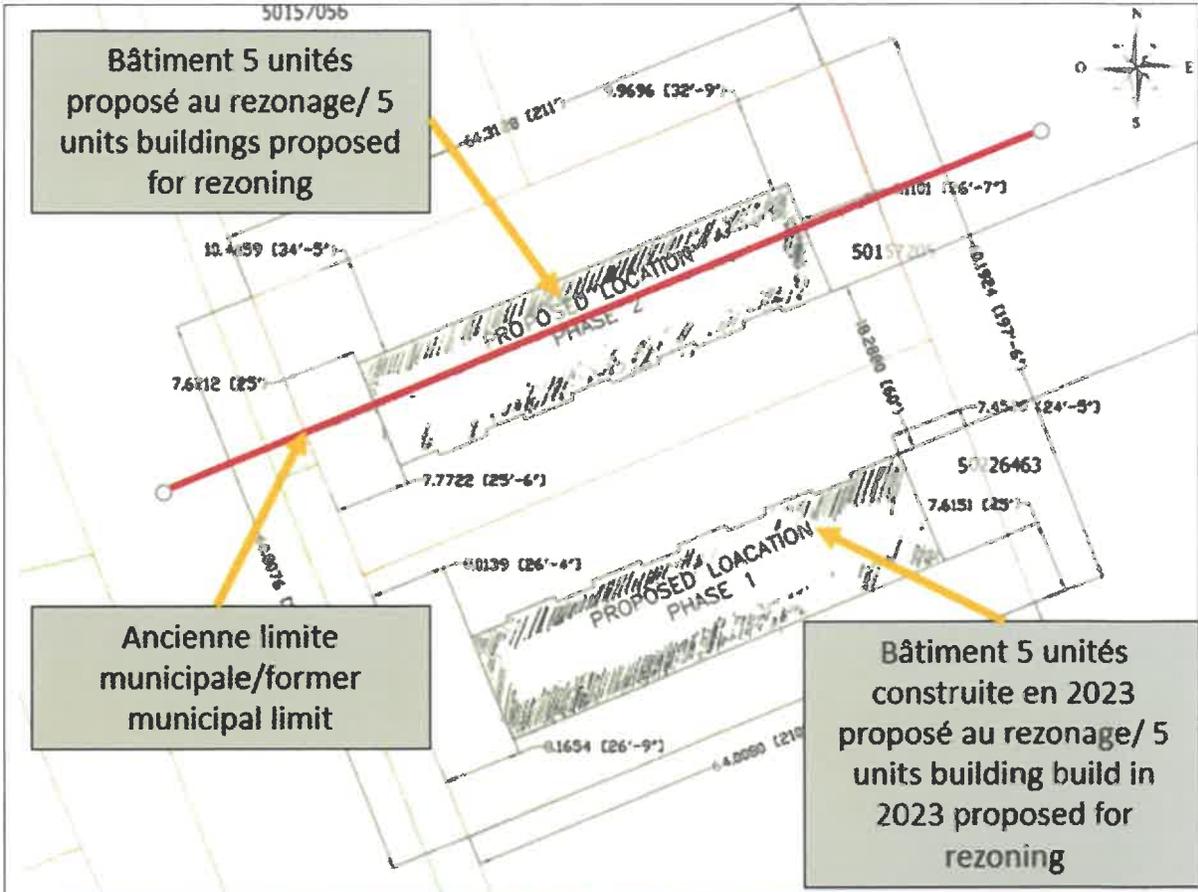
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER

Cette résolution est adoptée par le conseil le
_____ 2024.

« SCHEDULE G-2 »
LOCATION PLAN

« ANNEXE G-2 »
PLAN DE LOCALISATION







Annexe/Schedule 1

PART III - R1 ZONES

SINGLE AND TWO FAMILY RESIDENTIAL

Permitted Uses

9. (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) one or more of the following main uses:

#324; Registered July 12, 1994; #361

(i) a single or two family dwelling,

(ii) subject to subsection (2), a mobile home park,

(iii) subject to subsection (3), a public utility;

(iv) subject to subsection (4), a park, playground, a community center or

(b) one or more of the following secondary uses:

(i) boarding or rooming house

(ii) subject to subsection (5), a convenience store, and

(iii) subject to section 65, a home occupation;

(c) any accessory building, structure or use incidental to the main or secondary use of the land, building or structure if such main or secondary use is permitted by this subsection.

Partie III - Zones RI

Zones résidentielles (uni et bifamiliales)

Usages permis

9 1) Les terrains, bâtiments ou construction ne peuvent être affectés qu'aux fins

a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants:

#324; enregistré le 12 juillet 1994; #361

i) habitation uni ou bifamiliales,

ii) sous réserve du paragraphe 2), un parc de maisons mobiles,

iii) sous réserve du paragraphe 3), un service public,

iv) sous réserve du paragraphe 4), un parc, un terrain de jeu, un centre communautaire ou,

b) d'un ou de plusieurs des usages secondaires suivants:

i) garni ou pension

ii) sous réserve du paragraphe 5), magasin d'articles de consommation courante, et

iii) exercice d'une activité professionnelle à domicile dans le cadre de l'article 65;

c) d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire à l'usage principal ou secondaire du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent article permet cet usage principal ou secondaire.

PART V-1 - RC ZONES

RESIDENTIAL-COMMERCIAL

Permitted Uses

29.1. (1) Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose,

(a) one or more of the following main uses:

- (i) uses permitted in R1 zones,
- (ii) domestic appliance repair workshop,
- (iii) office,
- (iv) bank or other financial establishment,
- (v) retail store or service shop,
- (vi) upholstery repair shop,
- (vii) electrician or plumber,
- (viii) service station, or
- (ix) restaurant; and

(b) one or more of the following secondary uses:

- (i) a dwelling, or
- (ii) indoor storage of articles for sale in connection with a use permitted by this section; and

(c) any accessory building, structure or use incidental to the main or secondary use of the land, building or structure if such main or secondary use is permitted by this subsection.

Partie V-1 - Zones RC

Zones résidentielles-commerciales

Usages permis

29.1 1) Les terrains, bâtiments ou construction ne peuvent être affectés qu'aux fins

a) d'un ou plusieurs des usages principaux suivants:

- i) usages permis dans les zones R1,
- ii) atelier de réparation d'appareils électro-ménagers,
- iii) bureau,
- iv) banque ou autre établissement financier,
- v) vente de détail ou service,
- vi) atelier de rembourrage,
- vii) entrepreneur électricien ou plombier,
- viii) station service, ou
- ix) restaurant; et

b) d'un ou plusieurs usages secondaires suivants:

- i) habitation, ou
- ii) entreposage, à l'intérieur d'un bâtiment, destiné à la vente se rapportant à un usage permis en application du présent article; et

c) d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire à l'usage principal ou secondaire du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent paragraphe permet cet usage principal ou secondaire.

PART V-1 - RC ZONES

(2) The following main or secondary uses of land or building are permitted only if approved by the Planning Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by such commission:

- (a) automobile rental or sales room or sales lot;
- (b) sale of household pets;
- (c) rental of tools and small equipment;
- (d) motor repairs;
- (e) fish market; and
- (f) take out restaurant.

(3) Except for gasoline pumps at a service station or public garage or for a parking lot or automobile sales lot, no use permitted under this section may be established or conducted other than in a completely enclosed building.

(4) A secondary use mentioned in subclause (i) of clause (b) of subsection (1) shall not be located below the second storey of a building.

Partie V-1 - Zones RC

2) Les usages principaux ou secondaires suivants de terrains ou de bâtiments ne sont permis que s'ils ont reçu l'approbation de la commission d'urbanisme et satisfont aux conditions que celle-ci peut établir:

- a) salle ou terrain de vente ou location d'automobiles;
- b) vente d'animaux domestiques;
- c) location d'outils et d'appareils légers;
- d) réparation de moteurs;
- e) marché de poisson; et
- f) restaurant de mets pour emporter.

3) A l'exclusion des pompes à essence d'une station-service ou d'un garage public ainsi que des terrains de stationnement ou de vente d'automobiles, tous les usages permis par le présent article ne peuvent être établis ou exercés qu'à l'intérieur d'un bâtiment complètement fermé.

4) Un usage secondaire indiqué au sous-alinéa 1) b) i) ne peut être implanté au-dessous de l'étage supérieur au rez-de-chaussée.

2.1.2 DENSITE MOYENNE

POLITIQUE:

Le Conseil peut, à la demande d'un propriétaire de terrain, modifier l'arrêté de zonage pour établir une zone résidentielle multi-familiale, aux conditions suivantes:

1) La zone résidentielle multi-familiale doit donner sur une rue collectrice, ou être située sur une rue locale, à proximité d'une rue collectrice, afin d'éviter que la circulation automobile occasionnée par les usages permis dans la nouvelle zone ne cause des inconvénients aux occupants des résidences situées à proximité du développement proposé.

2) L'aménagement proposé ne doit pas surcharger la capacité des services d'aqueduc et d'égouts.

Record de la Commission #392; enregistré le 5 décembre 1996; #424

PROPOSITION:

Tout projet d'habitation multi-familiale doit se rattacher au système d'aqueduc et d'égouts de la municipalité.

PROPOSITION:

Plan municipal d'Eel River Crossing

21

La densité moyenne nette est établie à un maximum 16 unités de logements à l'acre.

Annexe/Schedule 4

Commentaires du GNB/Comments from GNB

Conformément aux directives reçues de la province en 2023, une version de ce rapport sera

In accordance with instructions received from the province in 2023, a copy of this report will be

envoyée à différents intervenants identifiés par la province et qui doivent être consultés. Les commentaires reçus seront intégrés au rapport de rezonage et une analyse selon le règlement des Déclarations d'Intérêts publics sera faite.	circulated to different stakeholders identified by the province and that shall be consulted. Comments gathered will be integrated to the rezoning report and a screening of the proposal according to Statements of Public Interest Regulation will be conducted.
Commentaires reçus entre le 20 février et le 8 mars :	Comments received between February 20 th and March 8 th .:
Janelle McLaughlin, MÉE Biologiste des terres humides Gestion des eaux de surface/Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux	Janelle McLaughlin, MÉE Wetland Biologist Surface water management Department of Environment and Local Government
Commentaires fournis en français uniquement	Comments provided in french only
<p>28 février 2024</p> <p>Objet : Rezonage 6-12 Rue Drapeau (Bois-Joli)</p> <p>La Direction de gestion des eaux de surface (GES) a révisé la demande de rezonage proposée « Rezonage 6-12 Rue Drapeau (Bois-Joli) » daté du 20 février 2024. La demande de rezonage proposé consiste à un nouvel aménagement de 10 logements en 2 phases de 5 unités par bâtiment. Durant notre revue, la carte de référence pour la modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH), des images aériennes et d'autres outils de bureau disponibles ont été utilisés afin d'évaluer la présence de terre humide et/ou de cours d'eau dans ou près de la subdivision proposée.</p> <p>1. La carte de référence de MCETH indique qu'un cours d'eau et la limite de 30 mètres sont présents sur le lot NID 50410455 où le rezonage est proposé. Cependant, cette carte n'est qu'un outil de référence et il est possible qu'il y ait un autre cours d'eau ou une terre humide qui n'est pas représenté sur la carte de référence sur ou à moins de 30 mètres de la subdivision. Toute modification effectuée dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide selon les définitions requiert un permis de MCETH.</p> <p>2. De plus, notre évaluation indique le potentiel d'une terre humide non cartographiée à l'intérieur ou à moins de 30 mètres de la propriété NID 50410455. Avant tout développement sur la propriété, la Direction de GES pourrait exiger que la présence/les limites des terres humides soit évaluée sur le terrain par un délinéateur de terres humides qualifié.</p> <p>La Direction de GES a revu le rezonage proposé et n'a pas d'autre commentaire. Cependant, la DGES exige que les lots aient suffisamment de superficies utilisables ou développables à l'extérieur des zones règlementées. C'est la responsabilité des autorités de planifications de déterminer si la superficie non contrainte de la propriété est acceptable pour le développement proposé.</p> <p>Cette revue ne vous exempte pas de toutes autres réglementations. Les recommandations associées sont valides pour une période de 24 mois suivant la date de la correspondance. Si le développement n'a pas débuté dans cette période de temps, le client devra resoumettre la documentation pour révision par la MEGL.</p> <p>Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter la documentation suivante disponible sur le site Web du ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux.</p> <p>N'hésitez pas à me contacter si vous avez d'autres question</p>	

Marcelle Thibodeau-Hennigar, RPP/UPC, MCIP/MICU Urbaniste Urbanisme et aménagement provincial Gouvernements locaux	Marcelle Thibodeau-Hennigar, RPP/UPC, MCIP/MICU Planner Provincial and Community Planning Local Government
Commentaires fournis en anglais uniquement	Comments provided in english only
<p>Hi Nicolas,</p> <p>We have no specific comments on the report.</p> <p>Regards,</p>	
Annie van Deventer-Radford Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine Direction d'archéologie et patrimoine Tourisme, Patrimoine et Culture	Annie van Deventer-Radford Project Specialist: Archaeology & Heritage Archaeology and Heritage Branch Tourism, Heritage and Culture
Commentaires fournis en anglais uniquement	Comments provided in english only
<p>Good day,</p> <p>Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of planned work and has no concerns/comments at this time.</p> <p>If there is an accidental discovery of archaeological resources during any activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch.</p> <p>Thank you,</p>	

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 Avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120- 02EN

Diane Blaquière - Yannick Gagnon Campbellton

445 Lac des Lys road

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**
Type de demande :

Description : The municipal Council of Campbellton is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed by-laws: By-law No. Z-20-2 a by-law to amend by-law No 20.

Proposal

The owners want to build a single-family dwelling in the Rural Development RD zone. The location plan provided for the house indicate that the development is intended in this part of the lot that is zoned Rural Development RD and does not allowing single family dwelling. The land is already occupied by a single-family dwelling, a cottage as per SNB description.

Annexe/Schedule 1

The lot to be rezoned bear PID 50165406. its total area is 24.3 hectares. Technically, the lot is landlocked. A piece of land with an unknown owner is located between the façade of the lot and the portion of municipal road "Lac des Lys". The public service of this road stops immediately after this access, in front of the façade of lot next bearing PID 50164276. The access portion of the lot is 11m wide and 56m deep from the parcel having a façade on public street. Other dimensions of the land exceed by far minimum required lot dimension with no municipal water and sewer services. The land includes a land lock and vacant 464 m2 lot owned by the same owner/applicant.

Lot 50165406 includes, partially, a registered water body (Lac des Lys) and a registered wetland (marsh) along with 30m buffer zone. There is an NB Power line running across the lot.

Annexe/Schedule 2

Land use

The lot is actually occupied by a main building with a residential use on a foundation. A Cottage as per SNB. There are several accessory buildings around the cottage.

The cottage on foundation has a 44m2 footprint, the residential garage, 27sqm. The two accessory buildings (shed), respectively 13m2 and 8m2.

The rest of the lot is occupied by a cleared area, a portion of Lac des Lys and a forested area on south of property.

Annexe/Schedule 3

The land is located in an area with a most rural character, in Val d'Amour ward. The land is ruled by Atholville rural plan and is part of City of Campbellton since 2022. The lot is located at the end of Lac des Lys Road that is an approximately 4150m deep cul-de-sac. There is only one more developed lot after with municipal services along the road.

Lac des Lys road is mainly bordered with single family dwellings on its own lot with on-site septic system and well. Uses located more remotely from Lac des Lys Road, behind existing residences are mainly forest and a pattern of private resources, leisure and water bodies access road. The land to be rezoned is immediately adjacent to 5 lots of which 2 only are developed (residences).

Neighboring uses and along Lac des Lys Road are single family dwellings, mini-homes, vacant

residential lands, leisure and wood land.

No institutional or commercial services are available in immediate proximity of 445 Lac des Lys Road. Next commerce available would be the Val d'Amour convenience store, in front of the church along road 270. The main service cluster available is located in the urban fabric of Campbellton. Access to the area is exclusively done with personal vehicles .

Annexe/Schedule 4

Review

The lot is governed by the rural plan adopted in 2017 by the municipal council of Atholville.

In this matter and since the territorial reform, this is now the municipal council of the City of Campbellton that enforce this by-law. The rural plan provides a context and interpretation orientations for each zone requiring a rezoning

Zone R3 description :

The Rural Residential zones are located in the St. Arthur and Val D'Amours areas. They are only serviced by the public sewer system or are not serviced. They consist of residential uses, primarily permanent and temporary dwellings, as well as existing compatible uses (local scale commercial uses) and compatible secondary uses. Being close to nature reinforces the rural character of these sectors. Existing uses that are not compatible with residential uses, for example, commercial and industrial garages and workshops, are non-conforming. Any addition or structural alteration of an existing non-conforming use, as well as any development of new uses that are not compatible with residential uses will require a rezoning.

Annexe/Schedule 5

This zone allows new residential uses, whether municipal services are available or not, recognize the proximity of natural spaces and make a distinction from uses that would not be compatible with residences.

Rural Residential R3 zones allows essentially low-density residential uses (only once at a time), recognize existing commercial uses and an array of secondary uses compatible with single dwelling houses.

Annexe/Schedule 6

Rural development zone is described in the plan in the following way:

Rural Development zones contain resource-based uses as well as compatible secondary uses. Rural Development Zones are located outside the built-up areas of the Village and are not serviced by water and sewer systems. The presence of natural resources reinforces the exploitation character of these sectors. Closely related to significant economic activities for the Village, many of these areas are adjacent to Crown lands. New dwellings are not permitted as a main use of the land in this zone in order to protect farmland and other natural resources from encroachment. Conditions are included to allow agricultural activities to develop in harmony with uses in abutting zones.

Rural development zones allow essentially one or several uses in relation to exploitation of natural resources available on the field or uses with a high level of activity and therefore less compatible with residential activities. Residential activities are allowed only if existing or as secondary uses.

Annexe/Schedule 7

The rural plan is making a clear distinction between the residential zone located along maintained public roads and zones where resources are available for exploitation but would generate conflict of use with new residential developments. In that sense, the settlement and development scheme that prevailed until now is recognized and maintained.

Rezoning request filled in by owner:

Following a meeting with owners to clarify the principles of the plan and the zones, the rezoning request filled in intent to obtain a development/building permit for a single-family dwelling. The request come with a location plan indicating that the proposed residence will be located in a Rural

Development zone that does not allow such new uses.

The request indicates the presence of a cottage on foundation that will be transformed into an accessory building (a workshop) when the rezoning process will be done. The bathroom and the kitchen facilities of this cottage will be removed in order to modify the use of the building that comply, for now, to the definition of dwelling. Since the rural plan allows only one dwelling per lot, conditions will have to be imposed to ensure the maximum number of dwellings per lot remain in compliance.

Annexe/Schedule 8

The following aspects were examined in the rezoning report.

1. Implementation standards:

Number of main buildings allowed:

Subsection 2 of section 10 of the rural plan indicate that only one main building is allowed on a lot. The lot subject to rezoning already includes a main building that comply to the definition of dwelling in the plan.

Annexe/Schedule 9

Dwelling unit definition from the rural plan “**Dwelling unit**” means a set of rooms or a single room, where one or more persons may hold fire and place, temporarily or permanently, with an entrance allowing direct access to the exterior or through a common hall, sanitary facilities and kitchen or cooking equipment. (logement)

Moreover, zones outlined on the lot works like this: Rural residential R3 allows only one main residential use at a time. The plan is clear about the maximum number of main residential building allowed on a lot. The rural development RD zone allows only one main use at a time and allows new residential buildings only as secondary uses or recognize existing residential uses.

- Lot dimension:

The rural plan imposes lot dimension based on minimum standards provincially established for lot without municipal water and sewer services. Minimum lot size aim to guaranty acceptable sight distances for an access to a public maintained road, control the shape of the lot to keep it usable and allows an on-site septic system as well as minimum setbacks.

The lot to be rezoned is up to all of the minimum requirement except for the access, **that even if existing and used as such**, does not have façade on Lac des Lys Road but about a 150 m² parcel (PID 50398353) with unknown owner that is used as an access to the public road.

As per Department of Transport an Infrastructures map book, the road is municipal. It seems serviced up to civic address 447 Lac des Lys Road.

Annexe/Schedule 10

- Dwelling area:

A set of plans for construction is not provided yet for the building permit application. However, the rural plan indicates minimum standards for dwelling size according to the number of storey and dwellings. The building permit application following the rezoning process will have to take these settlement provisions into account.

- Setback and building height:

Minimum setbacks will be met in consideration of lot dimension and location plan provided.

The maximum height allowed for a main building in Rural Residential Rd and Rural Development RD zones is 10.7m (35'). This information will have to be considered at the time of the building permit application or consider a variance application within the rezoning process if the intended building exceeds the maximum height. Despite the fact that no building elevation have been provided so far, communication with applicants indicates that the project will consist in a one storey house on foundation.

2. Road traffic, parking and access:

As previously mentioned for lot dimension item, the façade of the lot is 11m wide and abutting a parcel facing Lac des Lys Road in a curve. The access is located just before the last one at the end of the 4100 m deep cul-de-sac road. Comments from the municipality will be required to formulate recommendation and/or conditions in relation to the existing conditions on this portion of street. There is no more subdivision option with this lot but exemptions listed under section 80 or the Community Planning Act.

Parking needs for a residential use should not be a problem.

3. Water and sewer services:

These services are not available for this lot. A permit for an on-site septic system from Health Department or Public Safety will be required at the time of the preparation of the building/development permit.

4. Natural constraints: There are no constraints identified on the land subject to rezoning
Annexe/Schedule 11

5. National Building Code: There is no preliminary construction plan review done yet in this rezoning case. The nature of the construction and lot dimension does not trigger concern, a priori. National building code provision will be applied at the time of the building permit application.

Proposed amendment:

The project of single-family dwelling is intended, as per the location plan, in a Rural Development RD zone. This zone does not allow the proposed use, it is recommended to modify the zoning map of the rural plan to extend Rural Residential R3 zone on part of PID 50165406 located up to Lac des Lys registered wetland buffer zone line, lot boundaries on the west, north and common property line with PID 50164276 on an approximative area of 43167m² and include proposed construction site, minimum setbacks, cottage to be transformed in an accessory building as well as existing accessory buildings.

Annexe/Schedule 12

It is recommended as well, to add a set of conditions through an agreement between the municipality and owners in order to guaranty, at the end, that the development will meet the requirement of one main building per lot in the proposed zone and impose the conversion of the existing cottage on foundation in an accessory building by removing constituents facilities of a "dwelling" as per the definition in the rural plan within a delay of one year from the issuance of the building permit following the rezoning process.

Follow-up review:

The owner has received a copy of the rezoning report.

The rezoning report was also sent to the province. Received comments are available in Schedule

Annexe/Schedule 13**Statements of Public Interest (SPIs)**

Since October 1st, 2023, SPIs apply to new land use plans, new by-laws, and new amendments. The project and proposed by-laws were analyzed and comply with the *Statement of Public Interest Regulation*.

Reason/ Raison : The portion of land considered for development by owners/applicants got assigned a zone that does not permit the proposed use of a single family dwelling. The rural plan allows only one main building per lot. The presence of an existing single family dwelling compromise the proposed development.

Request / Demande : Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendment.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **110(1)(a)**

Provisions/ Dispositions : 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
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously

Technical Recommendation: The staff recommends that the Committee **recommend** to the Council of the Campbellton Regional Community that the following amendments **be approved**:
Recommandation technique :

1. Change the zoning of the portion of the lot 50165406 shown on Schedule "D" of By-law No Z-20-2, A By-law to amend By-law No Z-20, Village of Atholville Rural Plan from Rural Development, Zone RD to Rural Residential Zone, R3 Zone

Staff also recommends that the Committee recommend to the Council that the following conditions be attached to the conditional rezoning provided for in Section 59 of the *Community Planning Act*. Council may add any conditions it deems necessary at any time during the rezoning process, and in particular after the scheduled public objection hearing.

(1) Notwithstanding the general provisions set out in Division 4, subdivision 2, Section 10 of By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan, prohibiting more than one main building on the same lot, it will be permitted to build a second main building for the use "single-family dwelling" only on the shaded portion of the Property shown on the map attached as Schedule "D" to By-law No. Z-20-2, and rezoned Rural Residential, R3 Zone.

(2) A building permit application for the second main building for the use "single-family dwelling" shall be submitted after By-law No. Z-20-2 and this agreement take effect (after their filing at the land registration office).

(3) After a term of one year following the issuance of the building permit for the second main building for the use "single-family dwelling", the main building existing at the time of the rezoning application shall be modified so as to no longer comply with the definition of a "dwelling unit" according to By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan:

"Dwelling unit" means a set of rooms or a single room, where one or more persons may hold fire and place, temporarily or permanently, with an entrance allowing direct access to the exterior or through a common hall, sanitary facilities and kitchen or cooking equipment. (logement). The objective of the modifications made to the building is to remove sanitary facilities and kitchen or cooking equipment.

(4) Any activity within 30 meters of a watercourse or wetland requires the obtention of a watercourse and wetland alteration permits (WAWA).

(5) The other provisions contained in By-law No. Z-20 continue to apply to all uses, buildings and structures on the Property located in the limits of the territory governed By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan.

(6) The buildings shall comply with the requirements of the National Building Code for the

Group and Division of use that apply, where applicable.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. A total of 19 letters were sent.

Consultation externe :

The rezoning report was sent to the province's stakeholders for review and consultation. Comments from Department of Environment and Local government and Archaeology and Heritage Branch were included as schedule in the report.

Attachments/ Pièces jointes :

- Rezoning application request received on December 6, 2023.
- By-law No. Z-20-2, entitled "A by-law to amend By-law No.Z-20, Village of Atholville Rural Plan"
- Appendix containing photos, tables and comments from GNB placed in the rezoning report.

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 Avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120- 02FR

Diane Blaquière - Yannick Gagnon Campbellton

445 Chemin Lac des Lys

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**
Type de demande :

Description : Le Conseil Municipal de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche concernant les projets d'arrêtés suivants : Arrêté n°Z-20-2 un arrêté pour modifier l'arrêté n° Z-20

Proposition

Le but de cet amendement vise à modifier le zonage d'une partie du terrain 50164276 administrée par le Plan rural du village d'Atholville pour permettre la construction d'une habitation unifamiliale dans la zone Développement Rural DR du lot. Le plan de localisation pour la maison indique que le projet est prévu dans cette partie du lot qui est zoné Développement rural DR qui ne permet pas l'usage demandé. Le terrain comporte déjà une résidence unifamiliale, Un chalet selon la description de SNB.

Annexe/Schedule 1

La parcelle à rezoner porte le NID 50165406. Elle présente une superficie totale de 24.3 hectares. Techniquement, le terrain est enclavé. Une parcelle de terrain dont le propriétaire est inconnu est entre la façade du lot et la portion de route municipale «Chemin Lac des Lys». Le service public de cette route municipale s'Arrête immédiatement après, devant la façade du lot voisin (NID 50164276). La portion accès du terrain est de 11m de large et 56m de long à partir de la parcelle ayant façade sur la route. Les autres dimensions du terrain dépassent de beaucoup les dimensions minimales requises pour un terrain sans services municipal d'eau et d'égout. Le terrain comporte un terrain, ayant les mêmes propriétaires, de 464 m2 qui est enclavé et vacant. Le lot 50165406 comporte, partiellement, un plan d'eau enregistré (Lac des Lys) et une zone humide réglementée (marais) avec sa zone tampon de 30 m. Le terrain est traversé par une ligne électrique de N.B. Power

Annexe/Schedule 2

L'utilisation du sol

Le lot est actuellement occupé par un bâtiment principal à usage résidentiel, posé sur une fondation. SNB indique qu'il s'agit d'un chalet. Il y a plusieurs bâtiments accessoires sur le terrain, autour du chalet.

Le chalet sur fondation a une emprise au sol de 44m²; le garage résidentiel 27m². Les deux bâtiments accessoires (shed) respectivement 13m² et 8m².

Le reste du lot est occupé par une aire dégagée de tout végétation, une part du Lac des Lys et un couvert boisé au sud de la propriété.

Annexe/Schedule 3

Le terrain se trouve dans une zone à fort caractère rural, dans le secteur de Val d'Amour. Le terrain est régi par le plan rural d'Atholville et fait partie du territoire de Campbellton depuis 2022. Le lot est situé à l'extrémité du chemin Lac des Lys qui est un cul-de-sac de 4150m approximativement. Le terrain en question est l'avant dernier desservi par le chemin public

maintenu.

Le chemin Lac des Lys est principalement bordé de résidences uni familiale sur un lot séparé avec un système d'eau et d'égout indépendant. Les usages plus éloignés du chemin Lac des Lys, à l'arrière des résidences sont constitués de couvert forestier et d'un réseau d'accès privés aux ressources, de loisirs ou aux cours et plans d'eau. Le terrain est immédiatement adjacent à 5 lots dont seulement 2 sont occupés par des constructions (résidences).

Les usages avoisinants et le long du chemin Lac des Lys à proximité sont résidentiels unifamilial, des mini-maisons, des terrains résidentiels vacants, des terrains de loisir et des terres à bois.

Le terrain n'est à proximité d'aucun service institutionnel ou commercial. Le seul service de dépannage local présent est le dépanneur de Val-d'Amour face à l'église, le long de la route 270. L'ensemble des services disponibles est localisé dans le tissu plus urbain de Campbellton. L'accès et la pratique du quartier se fait exclusivement par véhicule. Il n'y a pas de desserte autre que par véhicule personnel.

Annexe/Schedule 4

Examen

Le terrain est administré par le plan rural qui a été adopté en 2017 par le conseil municipal d'Atholville. À cet égard et depuis la refonte territoriale, c'est maintenant le conseil municipal de la cité de Campbellton qui veille à l'application de cet arrêté. Le plan rural fourni un contexte et des orientations d'interprétation pour chaque zone nécessitant un rezoneage.

La description de la Zone R3 indique:

*Les zones résidentielles rurales se situent dans les quartiers de St-Arthur et Val D'Amours. Elles sont, soit uniquement desservies par le réseau public d'égout, ou non desservies. Elles comportent **des usages résidentiels, notamment des habitations permanentes et temporaires, ainsi que des usages existants compatibles (usages commerciaux à l'échelle locale) et des usages secondaires compatibles.** La proximité de ces milieux de vie avec la nature renforce le caractère rural de ces secteurs. Les usages existants qui ne sont pas compatibles avec les usages résidentiels, par exemple, les garages et ateliers commerciaux et industriels, constitue des usages non conformes. Tout agrandissement et toute modification structurelle d'un usage non conforme existant, ainsi que tout aménagement de nouveaux usages qui ne sont pas compatibles avec les usages résidentiels*

Annexe/Schedule 5

Cette zone permet les nouveaux usages résidentiels, que les services municipaux soient présents ou non, reconnaît la proximité des espaces naturels et fait une distinction d'avec les usages qui ne seraient pas compatible avec les résidences.

La zone Résidentielle rurale R3 permet essentiellement des usages résidentiels de basse densité (un seul usage à la fois), reconnaît des usages commerciaux existants et une batterie d'usage secondaire compatible à des résidences unifamiliales.

Annexe/Schedule 6

La zone de développement rural est décrite dans le plan de la manière suivante:

-Les zones de développement rural comportent des usages liés aux ressources, ainsi que des usages secondaires compatibles. Les zones de développement rural se situent à l'extérieur des secteurs bâtis du Village et ne sont pas desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La présence des ressources naturelles renforce le caractère d'exploitation de ces secteurs. Étroitement liée aux activités économiques importantes pour le Village, une grande partie de ces zones est adjacente aux terres de la Couronne. Afin de protéger les terres agricoles et les autres ressources naturelles de l'empiètement, les nouvelles habitations à titre d'usage principale des terrains ne sont pas permises dans cette zone. Toutefois, les conditions sont incluses pour permettre aux activités agricoles de se développer en harmonie avec les utilisations dans les zones attenantes.

La zone Développement rural DR permet essentiellement des un ou plusieurs usages liés à

l'exploitation des ressources naturelles présente sur le terrain ou des usages ayant des niveaux d'activité important qui sont moins compatibles avec les usages résidentiels; ces derniers n'étant permis qu'à titre d'usages secondaires ou existant.

Annexe/Schedule 7

Le plan rural opère donc une distinction claire entre la zone résidentielle concentrée sur une bande le long des routes publiques maintenues et les zones où les ressources sont disponibles à l'exploitation mais pourraient créer des conflits d'usages avec de nouvelles implantations résidentielles principales. En ce sens, la logique du schéma de peuplement et de développement qui a prévalu jusque-là est reconnue et maintenue.

Demande de rezonage formulée par le propriétaire

Suite à une rencontre avec les propriétaires du terrain pour éclaircir les principes du plan et des zones, la demande de rezonage remplie a pour intention la demande d'un permis d'aménagement et de construction pour une résidence unifamiliale. La demande est accompagnée d'un plan de localisation indiquant que la résidence proposée sera dans une zone Développement Rural, zone qui ne permet pas ces nouveaux usages.

La demande indique la présence d'un chalet sur fondation qui sera transformé en bâtiment accessoire (un atelier) lorsque le processus de rezonage sera fini. La salle de bain et la cuisine de ce chalet seront enlevées afin de modifier l'usage du bâtiment, qui pour l'instant répond à la définition de logement. Comme le plan rural ne permet qu'un seul logement par lot, des conditions devront être imposées pour garantir le respect, à terme du nombre de logement permis par lot.

Annexe/Schedule 8

Les aspects suivants ont été examinés par l'urbaniste qui a rédigé le rapport de rezonage:

1- Normes d'implantations:

Nombre de bâtiments principaux permis:

L'article 10 de la sous-section 2 du plan rural indique que le nombre de bâtiments principaux permis par lot est d'un seul. Le lot proposé au rezonage comporte déjà un bâtiment principal qui répond à la définition de logement dans le plan.

Annexe/Schedule 9

Définition de logement dans le plan rural Logement » désigne un ensemble de pièces ou une pièce unique, où une ou plusieurs personnes peuvent tenir feu et lieu de façon temporaire ou permanente, comportant une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires et une cuisine ou un équipement de cuisson. (*Dwelling unit*)

De plus, les zones présentes sur le lot fonctionnent ainsi; Résidentiel Rurale R3 ne permet qu'un usage principal résidentiel à la fois. Le plan est donc clair quant au nombre de bâtiment résidentiel principal permis sur un lot. La zone Développement Rural DR ne permettent qu'un usage principal et n'autorise que les habitations unifamiliales nouvelles que comme des usages secondaires ou reconnaît les usages résidentiels existants.

- Dimension des lots :

Le plan rural impose des dimensions de lot qui sont basées sur les standards minimums établis au niveau provincial pour des lots sans services municipaux d'eau et d'égout. Les dimensions minimales ont pour objectif de permettre des distances de sécurité acceptable pour un accès au chemin public maintenu, contrôler la forme du lot et préserver ainsi son utilité et permettre la mise en place d'un système autonome d'évacuation des eaux avec un bâtiment et les retraits nécessaires.

Le lot proposé au rezonage présente toutes les caractéristiques minimales requise sauf pour

l'accès, qui **bien qu'existant et utilisé ainsi**, n'a pas de façade sur le chemin du Lac des Lys mais abute plutôt une parcelle (NID 50398353) de 150 m², sans propriétaire identifié qui sert d'accès au chemin Lac des Lys.

Selon la cartographie du Département des Transports et Infrastructures, le chemin est municipal. Il semble entretenu jusqu'au numéro civique 447 Chemin Lac des Lys.

Annexe/Schedule 10

- **Superficies des logements:** Les plans de construction n'ont pas encore été fournis pour la demande de permis de construction. Cependant, le plan rural indique des normes minimales de dimensions de logement selon le nombre d'étage et de logement. La demande de permis suivant le rezonage devra prendre en compte ces normes d'implantations.

- Retrait et hauteur de bâtiments:

Les marges de retraits minimales seront respectées selon les minimums requis, les dimensions du lot et le plan de localisation fourni.

La hauteur maximale permis pour un bâtiment principal est de 10.7m (35') dans les zones Résidentielles rurales RD et Développement Rural DR. Il faudra prendre ceci en compte lors de la demande de permis ou adresser une dérogation dans le processus de rezonage si le bâtiment prévu entend excéder cette hauteur. Bien qu'aucunes élévation de bâtiment les communications avec les demandeurs indiquent un projet de maison sur fondation avec un étage.

2- Circulation routière, stationnement et accès au terrain

Comme mentionné plus haut pour les dimensions de lot, la façade du lot est de 11m de large et abute une parcelle qui a façade sur le chemin Lac des Lys, dans un virage. L'accès est l'avant dernier dans le cul de sac de 4100m de profondeur. Les commentaires de la municipalité seront requis pour formuler des recommandions et/ou des conditions liées aux conditions existantes de services sur cette portion de rue. Il n'y a plus de possibilités de subdivision sur cette terre hormis avec les motifs d'exemptions de l'article 80 de la Loi sur l'Urbanisme.

Le stationnement requis pour un usage résidentiel ne devrait pas poser de problème.

3- Service d'eau et d'égout

Ces services ne sont pas disponibles pour ce lot. Une approbation pour un système septique sera requise du Ministère de la Santé et/ou Sécurité Publique pour le système autonome d'évacuation des eaux usées lors de la préparation d'un permis de développement/construction

4- Contraintes naturelles

Le terrain ne présente pas de contraintes adverses au développement proposé .

Annexe/Schedule 11

5- Code du bâtiment

Il n'y a pas eu de revue préliminaire de plans de construction dans ce cas de demande rezonage. La nature de la construction résidentielle et les dimensions du terrain ne présentent pas, à priori, de problèmes. Les dispositions du code national du bâtiment seront appliquées lors de la revue de la demande de permis de construction.

Modification proposée

Le projet de maison unifamiliale étant prévu, selon le plan de localisation, dans une zone Développement rural DR, zone ne permettant pas l'usage proposé, il est recommandé de modifier la carte de zonage du plan rural pour étendre la zone Résidentielle rurale R3 sur toute la partie du lot 50165406 située au-delà de zone tampon de la zone humide réglementée autour du Lac Lily, les limites, ouest, nord et commune du NID 50164276 (voir le schéma joint ci-dessous) sur une superficie approximative de 43167 m² et incorporer le site de construction proposé, les retraits minimums, le chalet à être transformé en bâtiment accessoire ainsi que les bâtiment accessoires existants.

Annexe/Schedule 12

même lot, il sera permis de construire un deuxième bâtiment principal à usage « habitation unifamiliale » uniquement sur la partie ombrée de la Propriété indiquée sur la carte figurant à l'annexe « D » de l'Arrêté N° Z-20-2 et modifier à la zone résidentielle rurale, Zone R3.

(2) Le deuxième bâtiment principal à usage « habitation unifamiliale » devra faire l'objet d'une demande de permis de construction présentée à la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté N° Z-20-2 et cette entente (après leur dépôt au bureau d'enregistrement des biens-fonds).

(3) Au terme d'un an révolu suivant l'émission du permis de construction pour le deuxième bâtiment principal à usage « habitation unifamiliale », le bâtiment principal existant au moment de la demande de rezonage devra être modifié de manière à ne plus être conforme à la définition d'un « logement » selon la définition de l'arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville :

« Logement » désigne un ensemble de pièces ou une pièce unique, où une ou plusieurs personnes peuvent tenir feu et lieu de façon temporaire ou permanente, comportant une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires et une cuisine ou un équipement de cuisson. (dwelling unit) »

Le but des modifications apportées au bâtiment est d'enlever les installations sanitaires et la cuisine ou les installations de cuisson.

(4) Toute activité dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau nécessite l'obtention d'un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (WAWA).

(5) Les autres dispositions contenues dans l'Arrêté N° Z-20 continuent de s'appliquer à tout usage, tout bâtiment et toute construction sur la Propriété située dans les limites du territoire régi par l'Arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville.

(6) Les bâtiments devront être conformes aux normes du Code national du bâtiment pour le groupe et division d'usage qui s'appliquent, le cas échéant.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière
Consultation externe : d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés, par la poste, de l'heure, de la date et du lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. Au total, 19 lettres ont été envoyées.

Le rapport de rezonage a été envoyé aux parties prenantes de la province pour révision. Les commentaires reçus du Ministère de l'environnement et de la *Direction d'archéologie et patrimoine* ont été intégrés au rapport en annexe

Attachments/ Pièces jointes : - Demande de rezonage reçu le 6 décembre 2023.
- Arrêté No Z-20-2, un Arrêté pour modifier l'Arrêté No Z-20 Plan Rural du Village d'Atholville
- Annexes contenant les photos, tableaux et commentaires du GNB placés dans le rapport de rezonage

445 Chemin Lac des Lys road

Annexes/Schedules

Demande de rezonage/Rezoning request



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.restigouche.ca

MODIFICATION À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE / AU PLAN RURAL / ZONING BY-LAW/RURAL PLAN AMENDMENT FORMULAIRE DE DEMANDE / APPLICATION FORM

Submit completed application to: / Soumettre le formulaire complété à: info@commissionrestigouche.ca

À être complété par le requérant / To be completed by the applicant.

Nom du requérant, du propriétaire ou de l'agent autorisé : /

Name of applicant, owner or authorized agent: Diane Blaquiere et Yannick Gagnon

Adresse postale du requérant : /

Applicant's mailing address: 445 Chemin Lac des Lys, Val D'amour, NB, E3N 5G1

Téléphone (résidence) / Phone (residence): (782) 236-1889

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell): (902) 623-0702

Courriel / Email: DianeBlaquiere@hotmail.com

Zonage actuel / Current zoning: Zone de developpement rural - DR

Zonage proposé / Proposed zoning: Zone résidentielle rurale - R3

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : /
Complete address or location of the property subject to the rezoning: 445 Chemin Lac des Lys, Val D'amour, NB, E3N 5G1

NIDs / PIDs: 50165406

Description détaillée du projet : / Detailed Description of the project:

(vous pouvez ajouter des pages supplémentaires au besoin) / (you may add pages if needed)

**SVP veuillez joindre vos plans, dessins ou photos du projet proposé avec votre demande, y inclus le coût du projet/développement.
Please attach plans, drawings or photos of the proposed project with your application, including the project/development cost.**

Nous proposons de faire un rezonage du terrain afin de pouvoir y construire une résidence unifamiliale pour notre retraite. Le lot comprends présentement un chalet sur fondations qui sera transformé en bâtiment accessoire une fois la construction terminée. Nous planifions de débiter la construction au printemps 2024, ce qui selon le constructeur, prendra de trois à quatre mois. Le Chalet actuel sera par la suite transformé en atelier donc la salle de bain et la cuisine seront enlevés.

Avez vous joint une description détaillée du projet? Have you included a detailed description of the project?

Oui/Yes Non/No

Avez vous joint les plans & dessins du développement proposé? Have you included the plans & drawings for the proposed development?

Oui/Yes Non/No

Quel sont les coûts approximatifs du projet/développement proposé? What is the estimated cost of the proposed project/development?

\$ 400,000



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.commissionrestigouche.ca

06 dec 2023

Source d'eau / Water source :

Municipal Puits / Well

Branchements d'égouts / Sewage connections:

Municipal Système autonome d'évacuation des eaux usées / On-site sewage disposal system

Signatures:

À partir de la date de cette demande, je suis le propriétaire enregistré ou l'agent autorisé des terrains décrits dans cette demande. J'ai examiné le contenu de cette demande, j'ai vérifié l'exactitude de l'information soumise avec la demande et je suis d'accord avec la présentation de cette demande à la municipalité. / As of the date of this application, I am the registered owner or authorized agent of the lands described in this application. I have examined the contents of this application, certified as to the correctness of the information submitted with the application and concur with the submission of this application to the municipality.

Signature du requérant / Signature of Applicant:

06 dec 2023

Signature du propriétaire / Signature of Owner:

06 dec 2023

Date

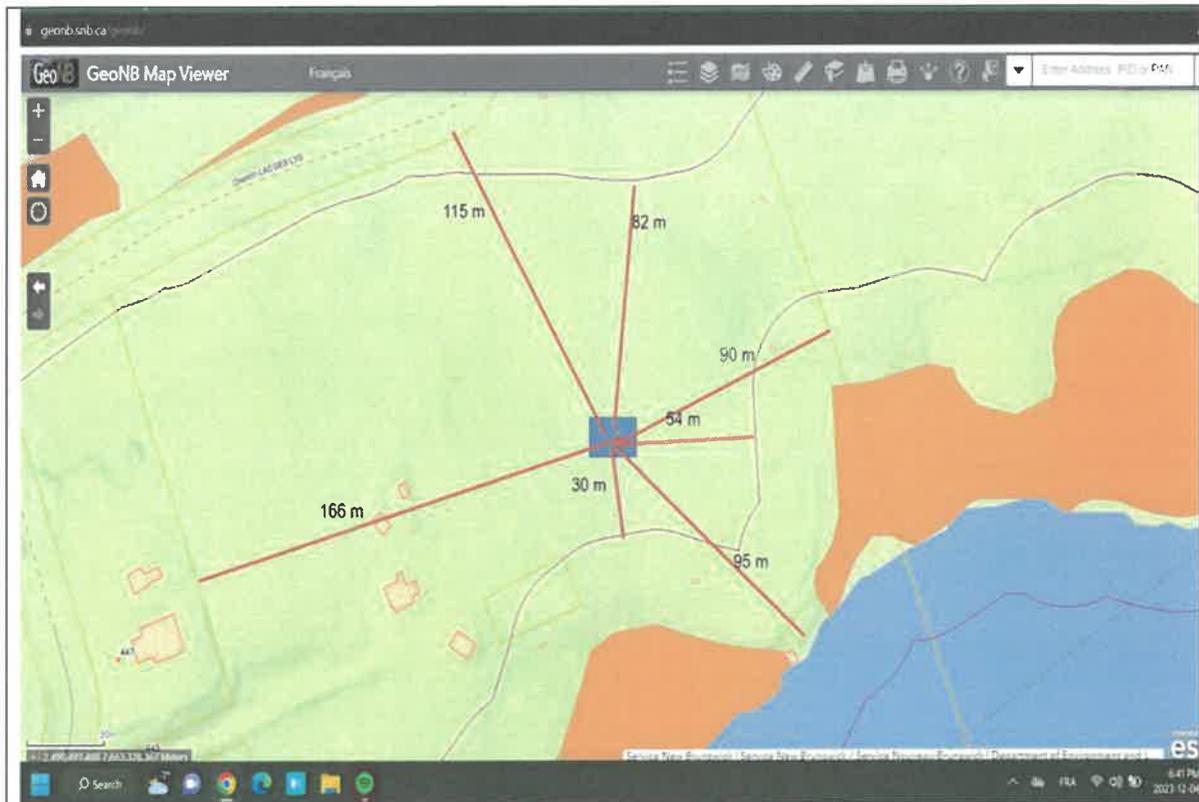
Si le requérant et le propriétaire sont différents, les deux signatures sont nécessaires / If the owner and the applicant are different, both signatures are required.

Préférence linguistique / Language preference

Français / French Anglais / English

Incomplete applications will not be processed and therefore cause delays. / Les demandes incomplètes ne seront pas traitées et alors retarderont le processus.

SVP prendre note que selon la municipalité, il peut y avoir des frais de rezonage ou modification du texte de zonage / Please note that depending on the municipality there may be a fee applied to this application for rezoning or amendment to the zoning text.



Projet de Règlement/Draft By-law.

COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE
CAMPBELLTON
REGIONAL COMMUNITY

ARRÊTÉ N° Z-20-2

**UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER
ARRÊTÉ N° Z-20**

PLAN RURAL DU VILLAGE D'ATHOLVILLE

Le Conseil municipal de Campbellton, en vertu de l'autorité qui lui est confiée par la *Loi sur l'urbanisme* adopte ce qui suit :

BY-LAW NO. Z-20-2

**A BY-LAW TO AMEND
BY-LAW NO. Z-20**

VILLAGE OF ATHOLVILLE RURAL PLAN

The Council of Campbellton, under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, enacts the following:

1. L'Arrêté N° Z-20, « Plan rural du Village d'Atholville », est modifié par la suppression du paragraphe 43(1) et son remplacement par ce qui suit :

43 (1) Aux fins du présent plan rural, le Village est divisé en zones délimitées sur les cartes figurant à l'Annexe « A », Carte 1, Carte 2 et Carte 3 ci-jointes, intitulées « Carte de zonage d'Atholville » et datées de mai 2018, puis modifiées par les plans ci-joints :

(a) Annexe B, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de novembre 2019.

(b) Annexe C, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de juillet 2020.

(c) Annexe D, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de juillet 2024.

2. Le zonage de la partie ombrée de la propriété indiquée sur la carte figurant à l'annexe « D » du présent arrêté est modifié à la Zone résidentielle rurale, Zone R3.

3. En plus des dispositions relatives à la Zone résidentielle rurale, Zone R3 contenues dans l'Arrêté N° Z-20, « Plan rural du Village d'Atholville », l'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur la propriété décrite à l'annexe « D » doit se conformer aux modalités et aux conditions de la résolution et de l'entente figurant à l'annexe « D-1 » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.

10. Le présent arrêté entre en vigueur conformément à la Loi.

1. By-law No. Z-20, "Village of Atholville Rural Plan", is amended by deleting subsection 43(1) and replacing it with the following:

43 (1) For the purposes of this rural plan, the Village is divided into zones delineated on the maps attached as Schedule "A", Map 1, Map 2 and Map 3, entitled "Atholville Zoning Map" dated May 2018, and amended by the plans attached as:

(a) Schedule B, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated November 2019.

(b) Schedule C, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated July 2020.

(c) Schedule D, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated July 2024.

2. The shaded portion of the property shown on the map attached as Schedule "D" of this by-law, is rezoned Rural Residential Zone, R3 Zone.

3. In addition to the provisions relating to the Rural Residential Zone, R3 Zone contained in By-law No. Z-20, "Village of Atholville Rural Plan", the use of the land, buildings and structures on the property described in Schedule "D" must comply with the terms and conditions of the resolution and of the agreement attached as Schedule "D-1" of this by-law and adopted under the provisions of Section 59 of the Community Planning Act.

10. This by-law is enacted in compliance with the Law.

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE :

1ST READING BY TITLE:

2^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

2ND READING BY TITLE:

LECTURE INTÉGRALE :

READING IN FULL:

3^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

**DIRECTRICE GÉNÉRALE/GREFFIÈRE
CAO / CLERK**

MAIRE / MAYOR

Modification à la carte de zonage d'Atholville
Amendment to the zoning map of Atholville



Annexe D de l'arrêté N° Z-20-2
Schedule D of By-Law N° Z-20-2

Carte/Map
« ID »

LÉGENDE/LEGEND



Le zonage de la partie du terrain
50165406 qui est ombré et délimité tel
qu'illustré dans la légende devient Zone
résidentielle rurale, Zone R3.

The zoning of the part of the lot bearing
PID 50410455 shaded and delineated as
illustrated by the legend above becomes
Rural Residential Zone, R3 Zone

Propriétaire/Owner
Diane Blaquière et Yannick Gagnon

Juillet/July 2024



RÉSOLUTION

ATTENDU que le Conseil a l'intention d'adopter l'Arrêté N° Z-20-2 par rapport à la propriété située au 445 Chemin Lac des Lys et portant le NID 50165406;

IL EST RÉSOLU que le Conseil adopte l'Entente de rezonage conditionnel ci-dessous selon son pouvoir prescrit à 59(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme*;

Proposé(e) par :

Appuyé(e) par :

Résolution adoptée :

RESOLUTION

WHEREAS Council intends to adopt By-law No. Z-20-2 regarding a property located at 445 Lac des Lys Road and bearing PID 50165406;

BE IT RESOLVED that Council adopts the Conditional Rezoning Agreement below as per its authority under 59(1)(b) of the *Community Planning Act*;

Moved by:

Seconded by:

Resolution adopted:

MAYOR/MAIRE

CITY CLERK/GREFFIÈRE

ANNEXE D-1

**ENTENTE DE REZONAGE CONDITIONNEL
(ARRETE N° Z-20-2)**

**LOI SUR L'URBANISME
ARTICLE 59**

ENTRE

BLAQUIÈRE, MARIE DIANE ET YANNICK GAGNON, demeurant au 445 Chemin Lac des Lys dans la Ville de Campbellton, Province du Nouveau-Brunswick (ci-après nommé les « Propriétaires/requérants »),

D'UNE PART;

ET

CAMPBELLTON, un gouvernement local constitué selon la *Loi sur la gouvernance locale* et ses règlements (ci-après nommé la « Municipalité »);

D'AUTRE PART.

ATTENDU QUE les Propriétaires/requérants ont l'intention de faire la demande d'un permis de construction pour construire un bâtiment comportant une habitation unifamiliale sur le terrain située au 445, chemin Lac des Lys et portant le NID 50165406 (ci-après nommée la « Propriété »);

ET ATTENDU QUE la Municipalité a reçu une demande des Propriétaires/requérants pour étendre la zone résidentielle rurale adjacente, Zone R3 selon la carte de zonage d'Atholville, sur leur Propriété, modifiant ainsi le zonage d'une partie de leur Propriété vers une zone résidentielle permettant l'usage « habitation unifamiliale »;

ET ATTENDU QUE cette Propriété est déjà occupée par un bâtiment principal conforme à la définition d'un « logement » selon l'arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville;

SCHEDULE D-1

**CONDITIONAL REZONING AGREEMENT
(BY-LAW NO. Z-20-2)**

**COMMUNITY PLANNING ACT
SECTION 59**

BETWEEN

BLAQUIÈRE, MARIE DIANE ET YANNICK GAGNON, residing at 445 Lac des Lys Road in the City of Campbellton, Province of New Brunswick (hereinafter referred to as the "Owners/applicants"),

OF THE FIRST PART;

AND

CAMPBELLTON, a local government created under the *Local Governance Act* and its regulations (hereinafter referred to as the "Municipality");

OF THE SECOND PART.

WHEREAS the Owners/applicants intend to apply for a building permit to construct a building containing a single-family dwelling on the land located at 445 Lac des Lys Road and bearing PID 50165406 (hereinafter referred to as the "Property");

AND WHEREAS the Municipality has received a request from the Owners/applicants to extend the adjacent Rural Residential Zone, R3 Zone according to the Atholville Zoning Map onto their Property, thereby rezoning a portion of their Property to a residential zone permitting the use "single-family dwelling";

AND WHEREAS this Property is already occupied by a main building conforming to the definition of a "dwelling unit" according to By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan;

ET ATTENDU QUE les dispositions de l'arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville ne permet qu'un seul bâtiment principal par lot, et par conséquent, un seul bâtiment principal est permis sur la Propriété;

ET ATTENDU QUE le but de ce rezonage vise à étendre la Zone R3 permettant l'usage « habitation unifamiliale » selon la proposition de localisation faite par les Propriétaires/requérants dans la demande de rezonage;

ET ATTENDU QUE le Conseil a pris l'Arrêté N° Z-20-2 et le Conseil veut ajouter des conditions qui s'appliqueraient au rezonage;

ET ATTENDU QUE le Conseil a l'intention de conclure une entente avec les Propriétaires/requérants pour s'assurer qu'une fois le rezonage complété, le terrain et tout bâtiment ou toute construction sur le terrain seront aménagés et utilisés conformément aux modalités et aux conditions de l'entente;

ET ATTENDU QUE la présente entente permet une proposition particulière tel que prévue à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* qui est adopté par résolution après avoir pris l'Arrêté No Z-20-2;

ET ATTENDU QUE le paragraphe 59(2) de la *Loi sur l'urbanisme* stipule que la présente entente, une fois conclue, ne prendra effet qu'après le dépôt des copies certifiées conformes de l'arrêté de rezonage et de l'entente au bureau d'enregistrement des biens-fonds.

QU'IL SOIT RÉSOLU QUE :

1. Les modalités et les conditions suivantes sont imposées sur la Propriété:

- (1) Nonobstant les dispositions générales énoncées à la Section 4, Sous-Section 2, Article 10 de L'arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville, interdisant plus d'un bâtiment principal sur un même lot, il sera permis de construire un deuxième bâtiment principal à usage « habitation

AND WHEREAS the provisions of By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan allow only one main building per lot, and consequently, only one main building is permitted on the Property;

AND WHEREAS the purpose of this rezoning is to extend the R3 zone permitting the use "single-family dwelling" as per the location plan proposed by the Owners/applicants in the rezoning application.

AND WHEREAS Council has made By-law No. Z-20-2 and Council wishes to add conditions that would apply to the rezoning;

AND WHEREAS Council intends to enter into an agreement with the Owners/applicants to ensure that on the rezoning of the land, the land and any building or structure on the land is developed and used in accordance with the terms and conditions of the agreement;

AND WHEREAS this agreement will permit a specific proposal as provided for in Section 59 of the *Community Planning Act* and which is adopted by resolution after the making of By-law No. Z-20-2;

AND WHEREAS subsection 59(2) of the *Community Planning Act* stipulates that this agreement, once entered into, will only take effect after certified copies of the rezoning by-law and the agreement are filed in the land registration office.

BE IT RESOLVED THAT:

1. The following terms and conditions are imposed on the Property:

- (1) Notwithstanding the general provisions set out in Division 4, subdivision 2, Section 10 of By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan, prohibiting more than one main building on the same lot, it will be permitted to build a second main building for the use "single-family dwelling" only on the shaded portion of

unifamiliale » uniquement sur la partie ombrée de la Propriété indiquée sur la carte figurant à l'annexe « D » de l'Arrêté N° Z-20-2 et modifier à la zone résidentielle rurale, Zone R3.

the Property shown on the map attached as Schedule "D" to By-law No. Z-20-2, and rezoned Rural Residential, R3 Zone.

(2) Le deuxième bâtiment principal à usage « habitation unifamiliale » devra faire l'objet d'une demande de permis de construction présentée à la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté N° Z-20-2 et cette entente (après leur dépôt au bureau d'enregistrement des biens-fonds).

(2) A building permit application for the second main building for the use "single-family dwelling" shall be submitted after By-law No. Z-20-2 and this agreement take effect (after their filing at the land registration office).

(3) Au terme d'un an révolu suivant l'émission du permis de construction pour le deuxième bâtiment principal à usage « habitation unifamiliale », le bâtiment principal existant au moment de la demande de rezonage devra être modifié de manière à ne plus être conforme à la définition d'un « logement » selon la définition de l'arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville :

(3) After a term of one year following the issuance of the building permit for the second main building for the use "single-family dwelling", the main building existing at the time of the rezoning application shall be modified so as to no longer comply with the definition of a "dwelling unit" according to By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan:

« Logement » désigne un ensemble de pièces ou une pièce unique, où une ou plusieurs personnes peuvent tenir feu et lieu de façon temporaire ou permanente, comportant une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires et une cuisine ou un équipement de cuisson. (dwelling unit) »

"Dwelling unit" means a set of rooms or a single room, where one or more persons may hold fire and place, temporarily or permanently, with an entrance allowing direct access to the exterior or through a common hall, sanitary facilities and kitchen or cooking equipment. (logement)

Le but des modifications apportées au bâtiment est d'enlever les installations sanitaires et la cuisine ou les installations de cuisson.

The objective of the modifications made to the building is to remove sanitary facilities and kitchen or cooking equipment.

(4) Toute activité dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau nécessite l'obtention d'un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (WAWA).

(4) Any activity within 30 meters of a watercourse or wetland requires the obtention of a watercourse and wetland alteration permits (WAWA).

(5) Les autres dispositions contenues dans l'Arrêté N° Z-20 continuent de s'appliquer à tout usage, tout bâtiment et toute construction sur la Propriété située dans les limites du territoire régi par l'Arrêté N° Z-20, Plan rural du Village d'Atholville.

(5) The other provisions contained in By-law No. Z-20 continue to apply to all uses, buildings and structures on the Property located in the limits of the territory governed By-law No. Z-20, Village of Atholville Rural Plan.

(6) Les bâtiments devront être conformes aux normes du Code national du bâtiment pour le groupe et division d'usage qui s'appliquent, le cas échéant.

(6) The buildings shall comply with the requirements of the National Building Code for the Group and Division of use that apply, where applicable.

2. Les modalités et conditions ci-dessus lient les parties, ainsi que leurs héritiers, administrateurs, officiers, successeurs et ayant droits respectifs, le cas échéant.

2. The above-mentioned terms and conditions are binding upon the parties, their administrators, officers, heirs and assigns.

3. Une fois le rezonage terminé, le terrain et tout bâtiment ou construction s'y trouvant ne pourront être aménagés ou utilisés qu'en conformité avec cette proposition et avec les modalités et les conditions imposées et les délais impartis.

3. On the re-zoning of the land, the land in the zone and any building or structure on the land shall not be developed or used except in accordance with this proposal, with terms and conditions imposed and the time limits prescribed.

4. Les parties ont eu l'occasion d'obtenir des avis juridiques quant aux exigences de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* avant de conclure cette entente.

4. Both parties have had the opportunity to consult legal counsel regarding the requirements of Section 59 of the Community Planning Act prior to signing this agreement.

Signé, scellé et remis :

Signed, sealed and delivered:

Jean-Guy Levesque
Maire/Mayor

Date

SCEAU

Manon Cloutier
Greffière/City Clerk

Date

BLAQUIÈRE, MARIE DIANE
Propriétaire/Owner

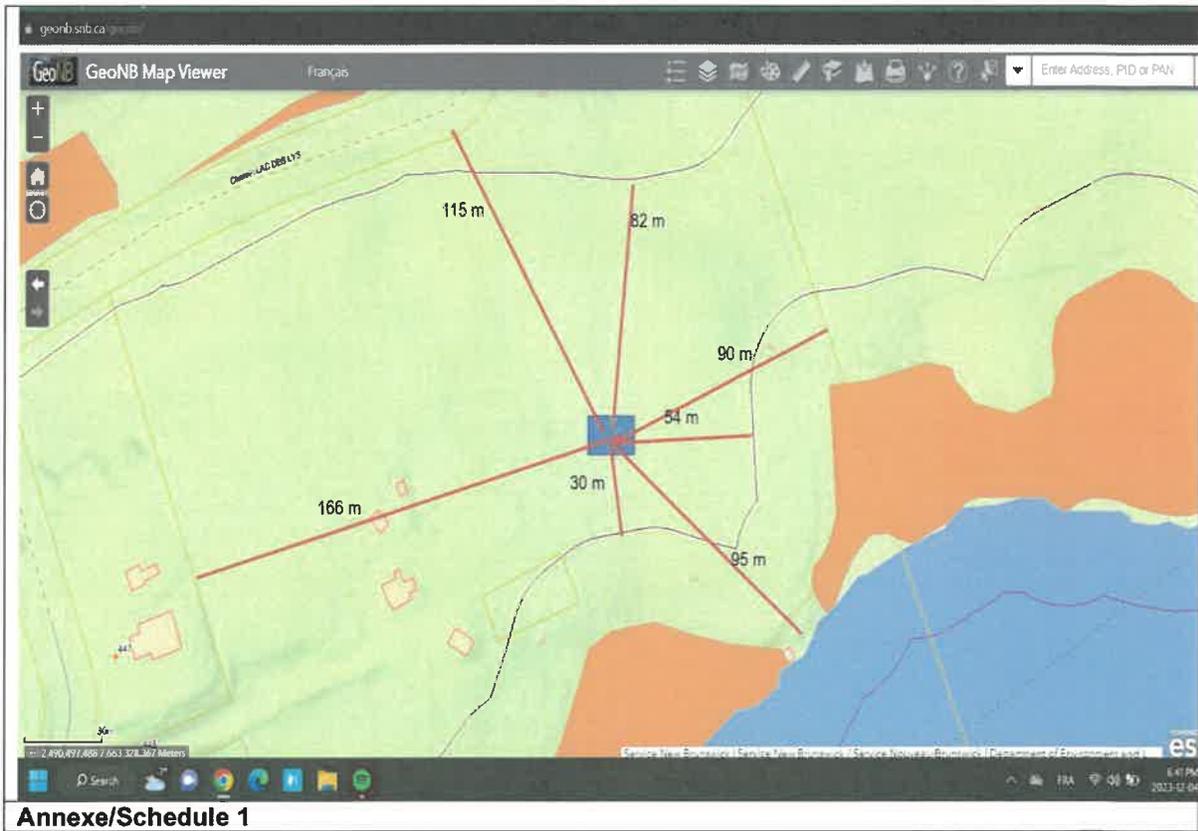
Témoïn/Witness

Date

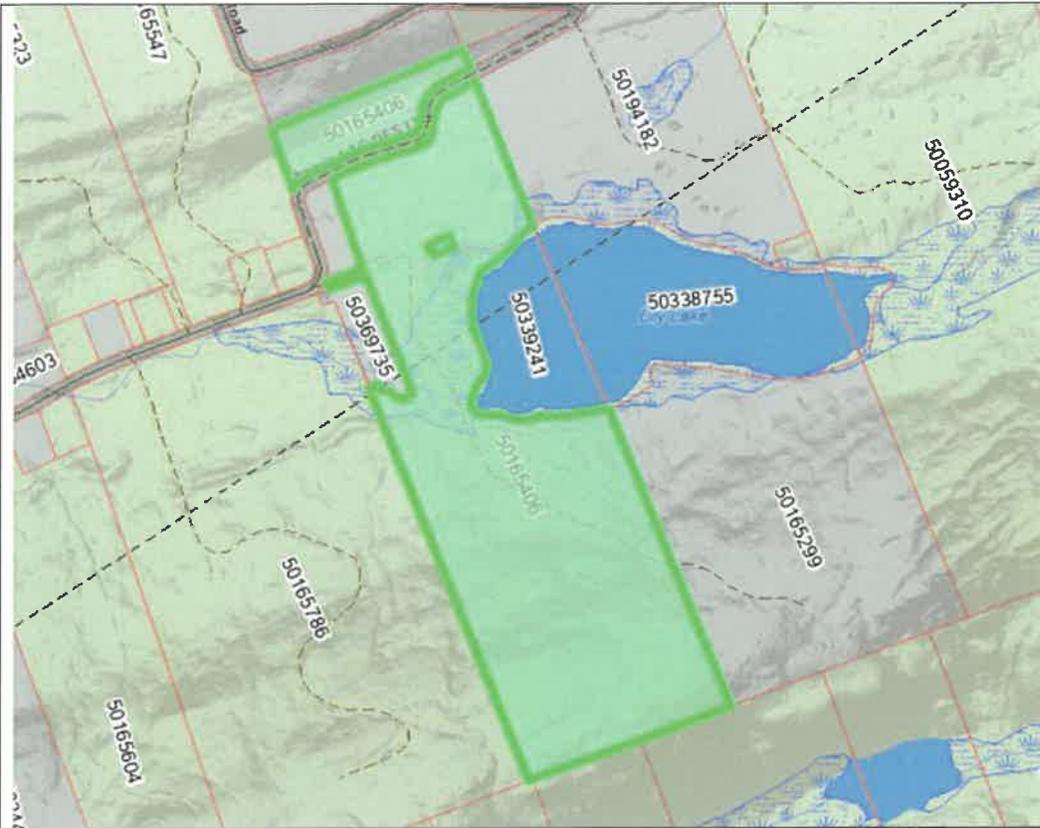
YANNICK GAGNON
Requérant/Applicant

Témoïn/Witness

Date



Annexe/Schedule 1

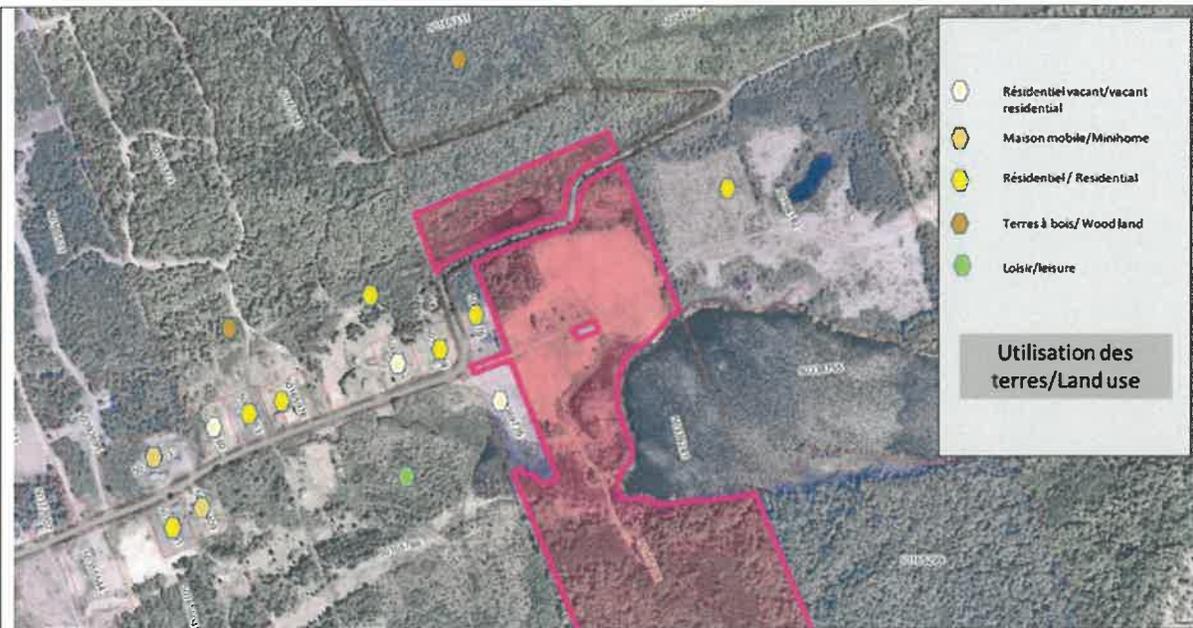


Annexe/Schedule 2

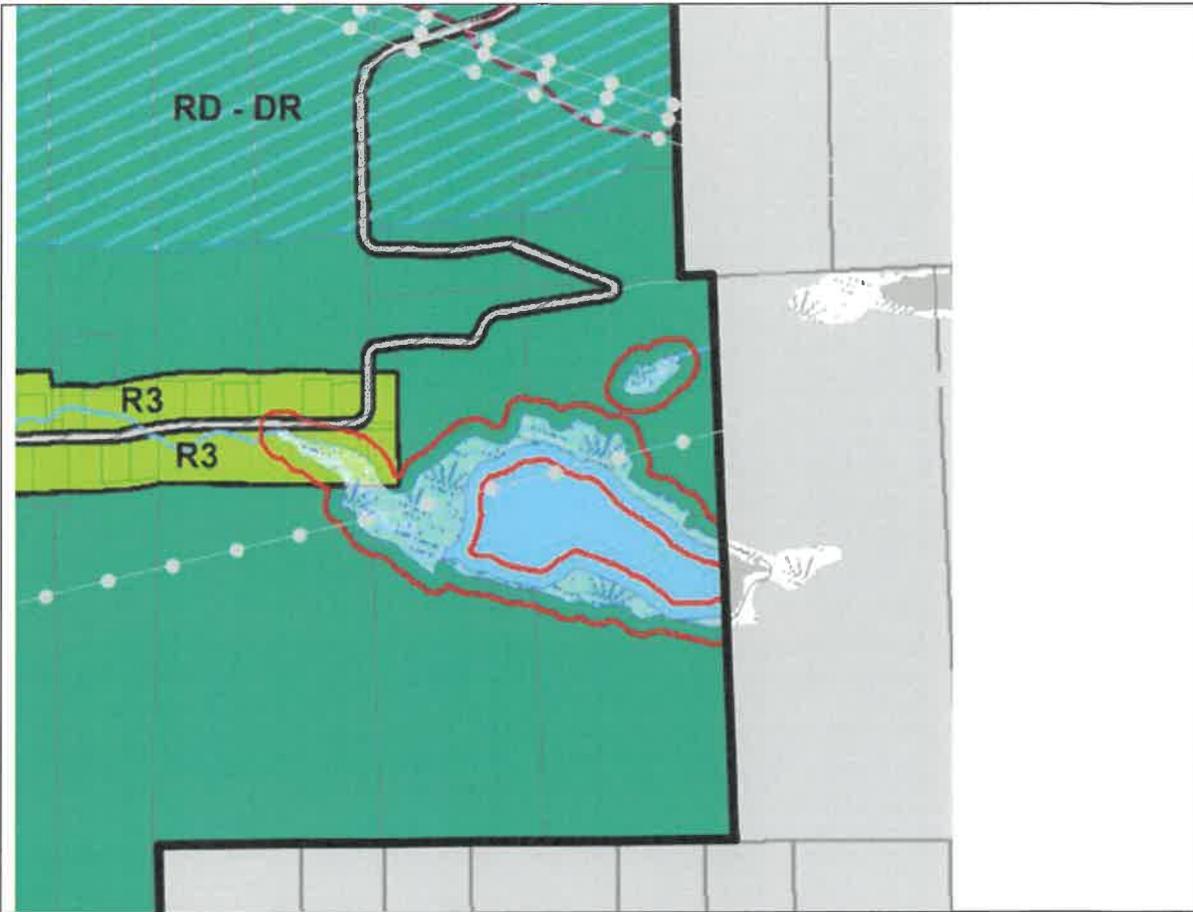




Annexe/Schedule 3



Annexe/Schedule 4



Annexe/Schedule 5

58. Usages permis

- (1) Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :
- (a) de l'un des usages principaux suivants :
- (i) une habitation unifamiliale;
 - (ii) une habitation bifamiliale;
 - (iii) une maison mobile;
 - (iv) une minimaison;
 - (v) un chalet;
 - (vi) un parc;
 - (vii) un sentier pédestre;

58. Permitted uses

- (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,
- (c) one of the following main uses:
- (i) a single-family dwelling,
 - (ii) a two-family dwelling,
 - (iii) a mobile home,
 - (iv) a mini-home,
 - (v) a cottage,
 - (vi) a park,
 - (vii) a walking trail, or

<p>(viii) sous réserve du paragraphe (2), un usage commercial existant à l'échelle locale mentionnée à l'appendice A.</p> <p>(b) de l'un des usages secondaires suivants pour une habitation unifamiliale :</p> <p>(i) sous réserve de l'article 35, une activité professionnelle à domicile;</p> <p>(ii) sous réserve de l'article 37, un pavillon-jardin;</p> <p>(iii) sous réserve de l'article 38, une activité agricole de subsistance;</p> <p>(iv) sous réserve de l'article 39, l'élevage de poules.</p> <p>(c) sous réserve de la sous-section 3 de la section 4 de la présente partie, des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.</p> <p>(2) Tout agrandissement et toute modification structurelle d'un usage commercial existant à l'échelle locale n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.</p>	<p>(viii) subject to subsection (2), an existing local scale commercial use listed in Appendix A.</p> <p>(b) one of the following secondary uses to a single-family dwelling:</p> <p>(i) subject to section 35, a home occupation,</p> <p>(ii) subject to section 37, a garden suite,</p> <p>(iii) subject to section 38, a hobby farm, or</p> <p>(iv) subject to section 39, the keeping of hens.</p> <p>(c) subject to subdivision 3 of division 4 of this part, any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection.</p> <p>(2) Any addition or structural change to an existing local scale commercial use is permitted only if approved by the Commission and only in compliance with the terms and conditions that the Commission may impose.</p>
<p>Annexe/Schedule 6</p>	

120. Usages permis

- (1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :
- (a) de l'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :
- (i) une activité agricole autre qu'une porcherie ou qu'un poulailler;
 - (ii) une activité sylvicole;
 - (iii) tout usage relié à l'acériculture;
 - (iv) une infrastructure d'utilité publique;
 - (v) un sentier pédestre.

120. Permitted uses

- (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose:
- (a) one or more of the following main uses:
- (i) an agricultural use other than a piggery or a poultry use,
 - (ii) a silvicultural activity,
 - (iii) any use related to maple syrup production and transformation,
 - (iv) a public utility infrastructure, and
 - (v) a walking trail.

(b) de l'un des usages principaux suivants :

- (i) un chalet;
- (ii) sous réserve du paragraphe (2) une habitation unifamiliale existante mentionnée à l'appendice C.

(c) de l'un des usages secondaires suivants :

- (i) une habitation unifamiliale;
- (ii) un chalet.

(d) sous réserve du paragraphe (3), des bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

(2) Un agrandissement ou une modification structurelle à une habitation unifamiliale existante est permis sous réserve des dispositions de la zone résidentielle rurale, zone R3.

(3) Un usage mentionné à l'alinéa (1) d) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

(b) one of the following main uses:

- (i) a cottage, or
- (ii) subject to subsection (2), an existing single-family dwelling listed in Appendix C.

(c) one of the following secondary uses:

- (i) a single-family dwelling, or
- (ii) a cottage.

(d) subject to subsection (3), any accessory building, structure or use incidental to any other main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection.

(2) An addition or structural change to an existing single-family dwelling is permitted subject to the provisions of the Rural Residential (R3) Zone.

(3) A use referred to in paragraph (1) (d) is permitted only if approved by the Commission and only in compliance with the terms and conditions that the Commission may impose.

Nom du requérant, du propriétaire ou de l'agent autorisé : /

Name of applicant, owner or authorized agent: Diane Blaquiere et Yannick Gagnon

Adresse postale du requérant : /

Applicant's mailing address: 445 Chemin Lac des Lys, Val D'amour, NB, E3N 5G1

Téléphone (résidence) / Phone (residence): (782) 236-1889

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell): (902) 623-0702

Courriel / Email: DianeBlaquiere@hotmail.com

Zonage actuel / Current zoning: Zone de developpement rural - DR

Zonage proposé / Proposed zoning: Zone résidentielle rurale - R3

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : /
Complete address or location of the property subject to the rezoning: 445 Chemin Lac des Lys, Val D'amour, NB, E3N 5G1

NIDs / PIDs: 50165406

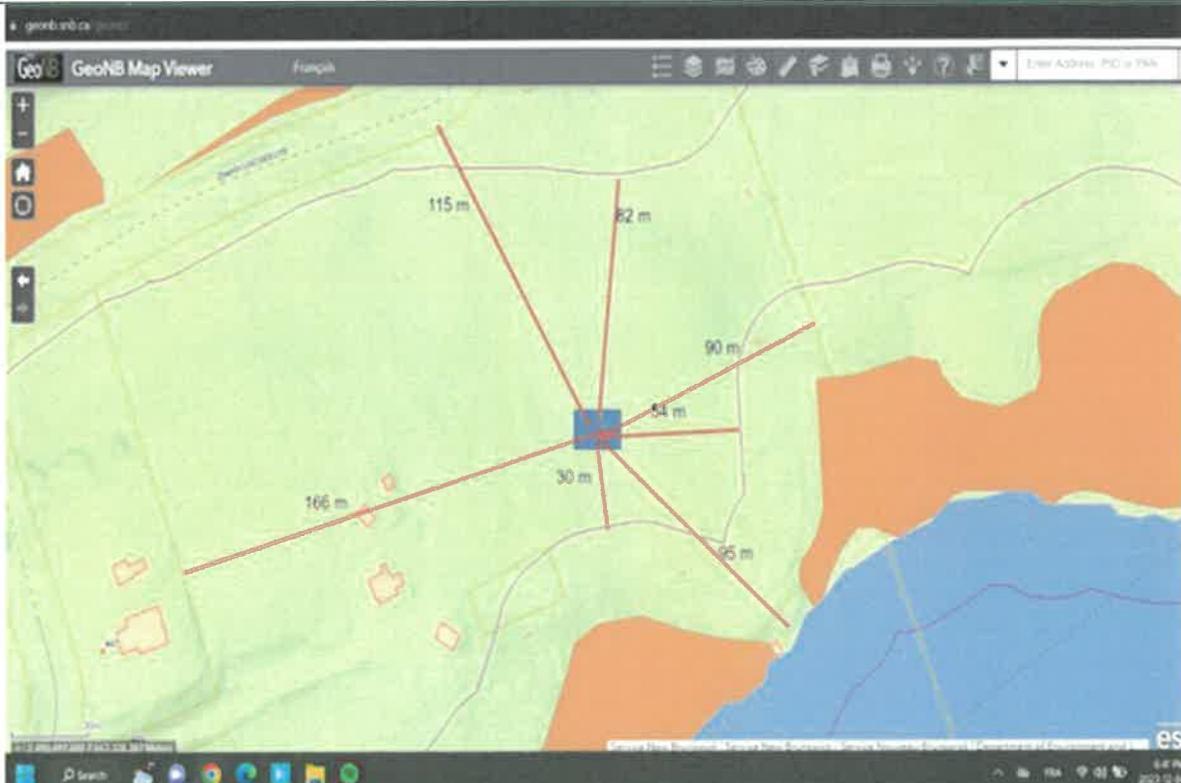
Description détaillée du projet : / Detailed Description of the project:

(vous pouvez ajouter des pages supplémentaires au besoin) / (you may add pages if needed)

SVP veuillez joindre vos plans, dessins ou photos du projet proposé avec votre demande, y inclus le coût du projet/développement.

Please attach plans, drawings or photos of the proposed project with your application, including the project/development cost.

Nous proposons de faire un rezonage du terrain afin de pouvoir y construire une résidence unifamiliale pour notre retraite. Le lot comprend présentement un chalet sur fondations qui sera transformé en bâtiment accessoire une fois la construction terminée. Nous planifions de débiter la construction au printemps 2024, ce qui selon le constructeur, prendra de trois à quatre mois. Le Chalet actuel sera par la suite transformé en atelier donc la salle de bain et la cuisine seront enlevés.



Annexe/Schedule 8

Sous-section 2 : Bâtiments principaux

Subdivision 2: Main buildings

10. Nombre de bâtiments principaux sur un lot

10. Number of main buildings on a lot

- (1) Sauf dispositions contraires du présent plan rural, il est interdit d'implanter ou d'édifier plus d'un bâtiment principal ou plus d'une construction principale sur un lot et il est interdit de modifier un bâtiment ou une construction pour en faire un deuxième bâtiment principal ou une construction principale sur un lot.
- (2) Nonobstant le paragraphe (1), un bâtiment principal résidentiel et un ou plusieurs bâtiments principaux agricoles ou forestiers

- (1) Except as herein provided, no more than one main building or structure may be placed or erected, and no building or structure may be altered to become a second main building or structure, on a lot.
- (2) Notwithstanding subsection (1), a main residential building and one or more main agricultural or forestry buildings

67

Plan rural d'Atholville



Atholville Rural Plan

peuvent être implantés ou édifiés sur un même lot.

may be placed or erected on the same lot.

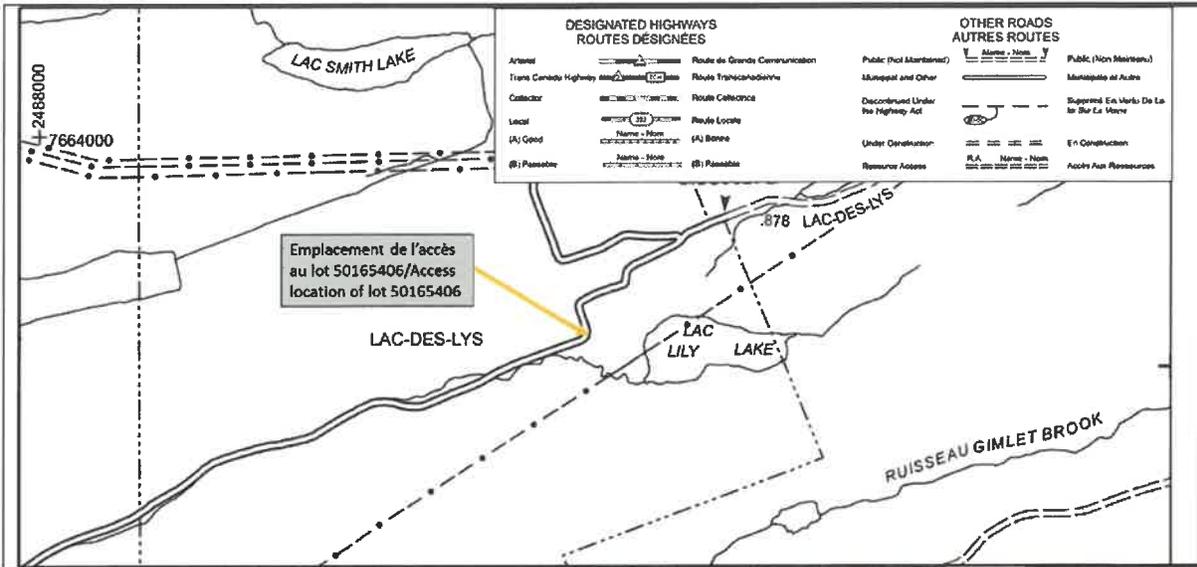
Annexe/Schedule 9

121. Dimensions des lots

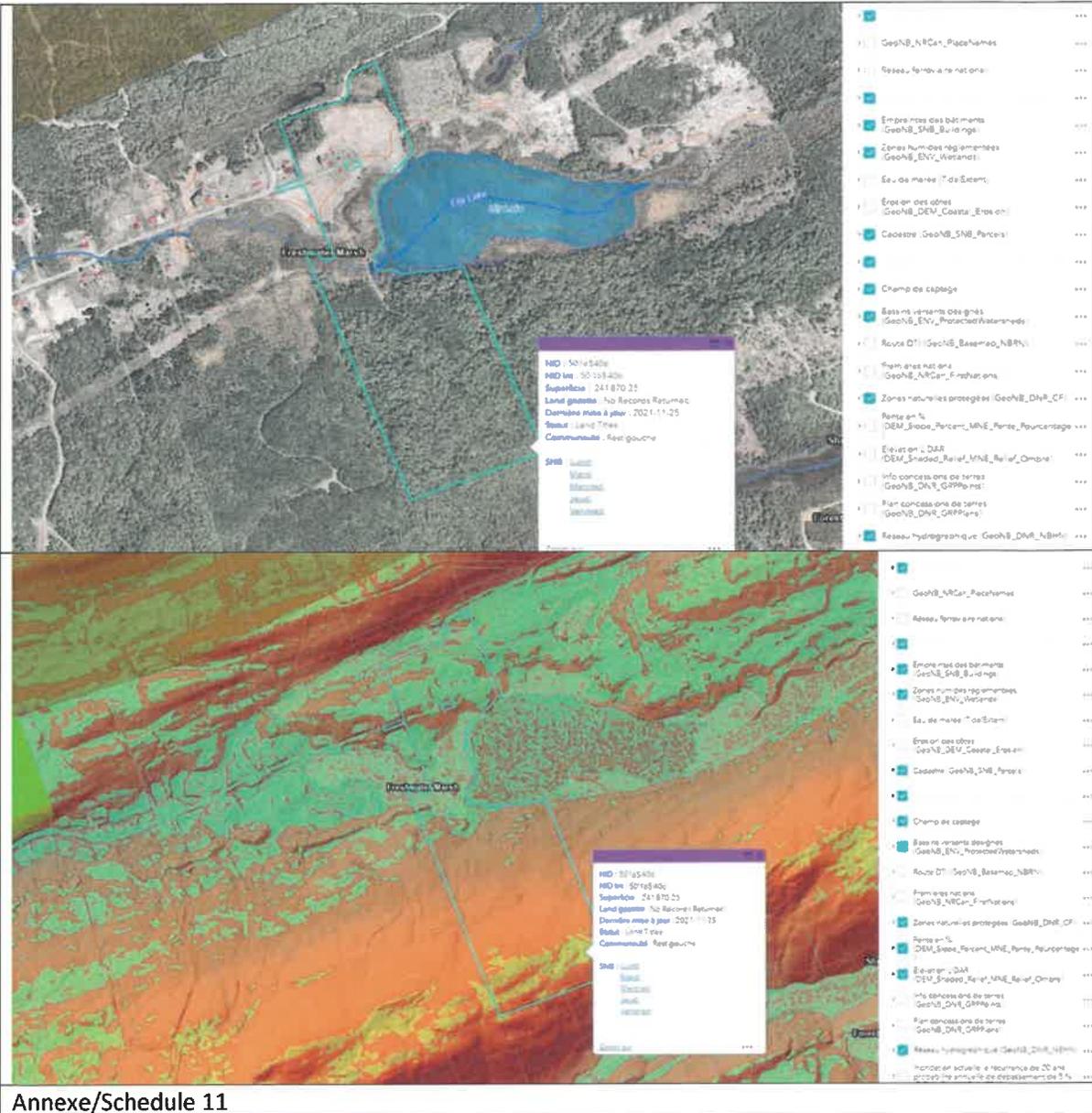
121. Lot dimensions

- (1) Sous réserve de l'article 33, il est interdit d'édifier, d'implanter, de déplacer, de modifier ou de remplacer un bâtiment ou une construction sur un lot qui n'est pas conforme aux exigences du présent article.
- (2) Tout lot non desservi par les réseaux d'eau et d'égout publics doit comporter les dimensions suivantes :
 - (a) une largeur minimale de 54 mètres (177 pieds);
 - (b) une profondeur minimale de 38 mètres (125 pieds);

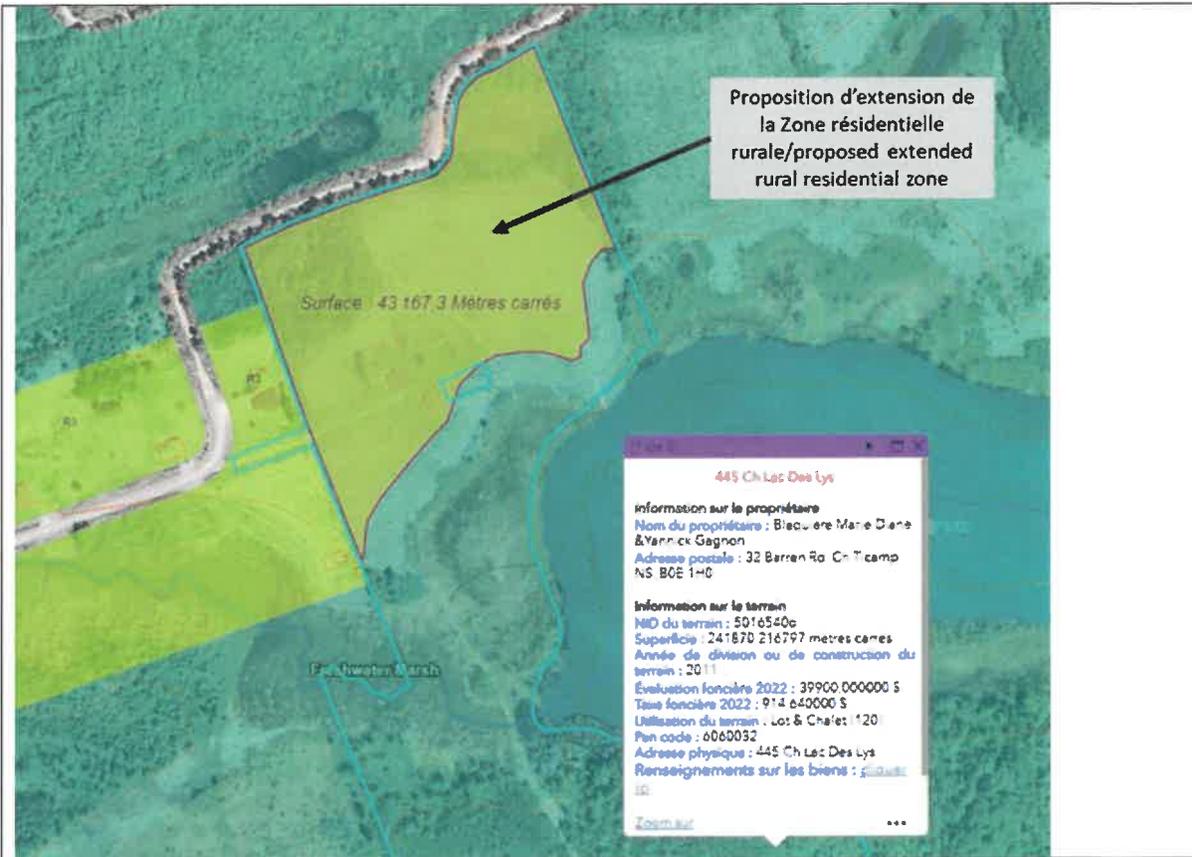
- (1) Subject to section 33, no building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot unless the lot meets the requirements of this section.
- (2) Where a lot is not serviced by either the public water system or the public sewer system, the lot shall have and contain:
 - (a) a width of at least 54 metres (177 feet);
 - (b) a depth of at least 38 metres (125 feet); and



Annexe/Schedule 10



Annexe/Schedule 11



Annexe/Schedule 12

<p>Conformément aux directives reçues de la province en 2023, une version de ce rapport a été envoyée à différents intervenants identifiés par la province et qui doivent être consultés. Les commentaires suivants doivent être intégrés au rapport de rezonage et une analyse de la demande selon le Règlement de Déclarations d'intérêts public sera conduite.</p>	<p>In accordance with instructions received from the province in 2023, a copy of this report will be circulated to different stakeholders identified by the province and that shall be consulted. Comments gathered will be integrated to the rezoning report and a screening of the proposal according to Statements of Public Interest Regulation will be conducted.</p>
<p>Commentaires reçus entre le 6 et le 19 Mars 2024</p>	<p>Comments received between March 6th and 19th, 2024</p>
<p>Felix Miao, MEng, BASc Coordonnateur des Agréments-Direction des autorisations – Section de la délivrance de permis – Nord Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux</p>	<p>Felix Miao, MEng, BASc Approvals Coordinator-Authorizations Branch – Permitting North Section Department of Environment and Local Government</p>
<p>Bonjour,</p>	<p>Hello,</p>

<p>J'ai révisé ce rapport de rezonage au nom de la Direction des autorisations du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Je n'ai aucun commentaire. Cependant, la Direction de la Gestion des eaux de surface peut avoir des commentaires en raison de la proximité des terres humides.</p> <p>N'hésitez pas à me contacter si vous avez des questions.</p>	<p>I reviewed this rezoning report on behalf of the Authorizations Branch within the Department of Environment and Local Government. I do not have any comments. However, the Surface Water Management Branch may have comments due to the proximity to wetlands.</p> <p>Please do not hesitate to contact me if you have any questions.</p>
<p>Annie van Deventer-Radford (she/her/elle) Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine <i>Direction d'archéologie et patrimoine</i> Tourisme, Patrimoine et Culture</p>	<p>Annie van Deventer-Radford (she/her/elle) Project Specialist: Archaeology & Heritage <i>Archaeology and Heritage Branch</i> Tourism, Heritage and Culture</p>
<p>Commentaires en anglais uniquement</p>	<p>Comments provided in English only</p>
<p>Good afternoon,</p> <p>Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of rezoning and planned work and has no concerns/comments at this time.</p> <p>If there is an accidental discovery of archaeological resources during any drilling activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch.</p> <p>Thank you,</p>	
<p>Marcelle Thibodeau-Hennigar, RPP/UPC, MCIP/MICU Urbaniste Urbanisme et aménagement provincial Gouvernements locaux</p>	<p>Marcelle Thibodeau-Hennigar, RPP/UPC, MCIP/MICU Planner Provincial and Community Planning Local Government</p>
<p>Commentaires en anglais uniquement</p>	<p>Comments provided in English only</p>
<p>Hi Nicolas,</p> <p>Apologies for the delay in replying to your request for comments.</p> <p>I have reviewed the attached document for the rezoning at 445 Chemin Lac des Lys.</p> <p>It seems like there will need to be confirmation/enforcement of the conversation of the existing cottage to a workshop, if a rezoning is recommended.</p> <p>As mentioned in your report, you will be taking into account the Statements of Public Interest Regulation.</p>	

Regards,	
Janelle McLaughlin, MÉE Biologiste des terres humides Gestion des eaux de surface - Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux	Janelle McLaughlin, MÉE Wetland Biologist - Surface water management Department of Environment and Local Government
Commentaires fournis en français uniquement	Comments provided in french only
<p>Bonjour Nicolas,</p> <p>La Direction de la Gestion des eaux de surface du Ministère de l'environnement et des gouvernements locaux à revue la demande de rezonage « Rezonage 445 chemin Lac des Lys – Campbelton » proposé. Nous n'avons pas d'objection à cette demande de rezonage proposé. Cependant, veuillez tenir en compte les commentaires que vous trouverez dans une lettre jointe à ce courriel « Commentaires MEGL – Rezonage 445 ch Lac des Lys 12mars2024 », qui concerne les cours d'eau et les terres humides présente sur le NID 50165406.</p> <p>Veuillez également noter que toutes les terres humides et les cours d'eau qui répondent à la définition de la Loi sur l'assainissement de l'eau sont règlementées en fonction de leur présence et de leurs limites sur le terrain (c'est-à-dire qu'elles soient cartographiées ou non). Toute activité dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau nécessite l'obtention d'un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (WAWA).</p> <p>Merci,</p>	
Annexe/Schedule 13	

12 mars 2024

Objet : Rezonage – 445 Chemin Lac des Lys road - Campbellton

La Direction de gestion des eaux de surface (GES) a révisé la demande de rezonage « Rezonage – 445 Chemin Lac des Lys road - Campbellton » daté du 6 mars 2024. Durant la revue, la [carte de référence pour la modification des cours d'eau et des terres humides](#) (MCETH) et des images aériennes et d'autres outils de bureau disponibles ont été utilisés afin d'évaluer la présence de terre humide et/ou de cours d'eau dans ou près du lot 50165406. Il est entendu que le rezonage propose de modifier le zonage actuel (Zone de développement rural – DR) à une zone résidentielle rurale - R3.

1. La carte de référence de MCETH indique qu'un cours d'eau et une terre humide à une distance limite de 30 mètres sont présents sur le lot 50165406 où le rezonage est proposé. Cependant, cette carte n'est qu'un outil de référence et il est possible qu'il y ait un cours d'eau ou une autre terre humide qui n'est pas représenté sur la carte de référence sur ou à moins de 30 mètres de la subdivision. Toute modification effectuée dans une zone à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide selon les [définitions](#) requises dans les [permis de MCETH](#).
2. De plus, notre évaluation indique le potentiel que la terre humide à l'intérieur ou à l'extérieur de 30 mètres du lot NID 50165406 soit d'une superficie plus grande sur le terrain que celle qui est cartographié sur la carte de référence MCETH. Avant tout développement de la propriété, la Direction de GES pourrait exiger que la présence/les limites des terres humides soit évaluée sur le terrain par un professionnel qualifié en délimitation de terres humides.
3. Les terres humides remplissent des fonctions importantes dans l'environnement et doivent être protégées. Dans les cas où il n'est pas possible d'éviter les impacts sur une terre humide et qu'une demande est approuvée au travers d'une demande de permis de MCETH et/ou une étude d'impact environnemental (EIE), la perte de terre humide doit être compensée un ratio de 2:1.

La Direction de GES a revu la demande de rezonage proposé et n'a pas d'autre commentaire. Cependant, la DGES exige que les lots aient suffisamment de superficies utilisables et développables à l'extérieur des zones règlementées. C'est la responsabilité des autorités de planification de déterminer si la superficie non contrainte de la propriété est acceptable pour le développement proposé.

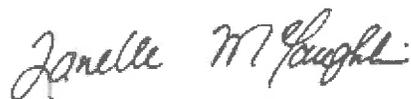
Environment / Environnement

Cette revue ne vous exempte pas de toutes autres réglementations. Les recommandations associées sont valides pour une période de 24 mois suivant la date de la correspondance. Si le développement n'a pas débuté dans cette période de temps, le client devra resoumettre la documentation pour révision par la MEGL.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter la documentation suivante disponible sur le [site Web](#) du ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux.

N'hésitez pas à me contacter si vous avez d'autres questions.

Sincèrement,



Janelle McLaughlin

Biologiste de terre humide

Direction de la gestion des eaux de surface

Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120- 03EN

Clarence Bujold

St-Arthur

6 Bujold Street

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

Type of Request: ***Similar to permitted use / Similitude à un usage permis***

Type de demande :

Description : **Discussion**

The proponent plans to collect the raw product from local harvesters of tree resin and only plans to filter and bottle the product at his residence.

The proposed use (fir tree resin collection and bottling workshop) is similar and compatible with the uses permitted under Home Occupation. It should not cause any noticeable nuisances as regards to noise, sound transmission, visual impacts or augmented flow of local traffic.

The property is subject to the Atholville Rural Plan.

Lot 50021898 is located in the Rural Residential Zone (R3), and has the following approximate overall dimensions...

Lot Dimensions (approx)

Lot width of 225 ft (68.67 m)

Lot depth of 189 ft (57.55 m)

Lot area 45 525 sq f (3950 sq m)

Zoning

Atholville Rural Plan for the Rural Residential Zone (R3)

58. Permitted Uses:

- (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,
 - (a) one of the following main uses:
 - (i) *a single-family dwelling*
 - (ii) *a two-family dwelling*
 - (iii) *a mobile home*
 - (iv) *a mini-home*
 - (v) *a cottage*
 - (vi) *a park*
 - (vii) *a walking trail, or*
 - (viii) *subject to subsection (2), an existing local scale commercial use listed in Appendix A*
 - (b) one of the following secondary uses to a single-family dwelling:
 - (i) *subject to section 35, a home occupation*
 - (ii) *subject to section 37, a garden suite*
 - (iii) *subject to section 38, a hobby farm, or*
 - (iv) *subject to section 39, the keeping of hens*
 - (c) *subject to subdivision 3 of division 4 of this part, any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection*

35. Home occupations

- 1) One of the following home occupations may be conducted within the main dwelling :
 - (a) professional service establishment;
 - (b) personal service establishment;
 - (c) private tutoring or teaching up to 4 people at a time;
 - (d) service workshop;
 - (e) artisan workshop;
 - (f) home daycare.
- 2) A home occupation is subject to the following conditions:
 - (a) a development permit must be obtained in order to carry out a home occupation;
 - (b) only one person may be engaged in a home occupation, in addition to the persons living in the dwelling unit in which it is located;
 - (c) the floor area occupied by all home occupation activities in a building may not exceed the greater of the following two areas:
 - (i) 20% of the floor area of the building's ground floor;
 - (ii) 30.2 square meters (325 square feet).
 - (d) no outside storage related to the activity is permitted;
 - (e) a single sign with a surface area equal to or less than 1 square meter may be used for this use;
 - (f) two parking spaces must be provided for the home occupation in excess of those prescribed by this rural plan;
 - (g) excluding a sign, no change may be made to the external appearance of the building.

Definitions

"home occupation" means a secondary use to which a part of the dwelling is assigned, the activity being carried out by the members of the family occupying the dwelling and a maximum of one non-dwelling employee. The use is clearly related to the residential use of the dwelling. No goods or services other than those directly pertaining to the home occupation are supplied or sold therein or therefrom. (activité professionnelle à domicile)

"service shop" means a building or part of a building used for the sale and repair of household articles, excluding industrial use and automobile repair shops. (atelier de service)

The proposed use (fir tree resin collection and bottling workshop) is not an approved use under Home Occupations of the Atholville Rural Plan.

Request / Demande : The Commission is asked to APPROVE THE USE " fir tree resin collection and bottling workshop " as being similar or compatible to the uses permitted in the Section 35 Home Occupations, subject to such terms and conditions as it considers fit.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **55(1)(a)**

Provisions/ Dispositions : Community Planning Act, section 55 (1), states:

The advisory committee or Restigouche Regional Service Commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit,

(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated,

Technical Recommendation: The proposal for the fir tree resin collection and bottling workshop should have no additional negative impacts than other Home Occupancy uses allowed in the Atholville Rural Plan and , for this reason staff recommends that the request BE APPROVED, subject to the following conditions...

1) Obtain and maintain a Food Premises Licence from the Department of Justice and Public safety.

2) Store all product inside the workshop, no exterior storage.

3) Respect By-Law restrictions as per number of employees, area occupied by workshop and signage for Home Occupations in the Atholville Rural Plan.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - Conforming to the *Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures*, property owners within 100 metres of the property have be notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (17 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 avril 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

120 - 03FR

Clarence Bujold

St-Arthur

6 rue Bujold

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

Type of Request: **Similar to permitted use / Similitude à un usage permis**
Type de demande :

Description : Discussion

Le requérant planifie collecter le produit brut de cueilleurs locaux de résine et prévoit uniquement filtrer et mettre en bouteille le produit de sa résidence.

L'usage proposé (atelier de collecte et d'embouteillage de gomme de sapin) est similaire et compatible avec les usages permis aux usages permis sous les Activités Professionnelles a Domicile. Il ne devrait pas provoquer de nuisances notables en matière de bruit, de transmissions sonores, d'impacts visuels ou d'augmentation a la circulation locale.

La propriété est sujet aux exigences du Plan Rural d' Atholville.
Le lot 50021898 est situé dans la Zone Résidentiel Rurale (R3),
et a les dimensions hors tout d'environs:

Dimensions du lot (approx)

Largeur de 225 pieds (68.67 m)

Profondeur de 189 pieds (57.55 m)

Superficie de 42 525 pc (3950 mc)

Zonage

Le Plan Rural d' Atholville pour la Zone Résidentiel Rurale (R3).

58. Usages permis

(1) Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins:

(a) de l'un des usages principaux suivants:

- (i) *une habitation unifamiliale*
- (ii) *une habitation bifamiliale*
- (iii) *une maison mobile*
- (iv) *une mini-maison*
- (v) *un chalet*
- (vi) *un parc*
- (vii) *un sentier pédestre*

(viii) sous réserve du paragraphe (2), un usage commercial existant a l'échelle locale mentionnée a l'appendice A

(b) de l'un des usages secondaires suivants pour une habitation unifamiliale:

- (i) sous réserve de l'article 35, *une activité professionnelle a domicile*
- (ii) *sous réserve de l'article 37, un pavillon-jardin*
- (iii) sous réserve de l'article 38, *une activité agricole de subsistance*
- (iv) sous réserve de l'article 39, *l'élevage de poules*

(c) sous réserve de la sous-section 3, de la section 4 de la présente partie, des bâtiments, des constructions ou des usages liés a l'usage principal du

terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principale

35. Activités Professionnelles a Domicile

- 1) L'habitation principale peut servir à l'exercice de l'une des activités professionnelles suivantes:
 - (a) l'établissement de services professionnels;
 - (b) l'établissement de services personnels;
 - (c) un service de cours privés à quatre personnes au plus à la fois;
 - (d) un atelier de service;
 - (e) un atelier d'artisan;
 - (f) une garderie à domicile.

- 2) L'exercice d'une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions suivantes :
 - (a) un permis d'aménagement doit être obtenu pour exercer une activité professionnelle à domicile;
 - (b) une seule personne peut exercer une activité professionnelle à domicile, outre les personnes habitant dans le logement où il est établi;
 - (c) l'aire de plancher occupée par l'ensemble des activités professionnelles à domicile dans un bâtiment ne peut dépasser la plus grande des deux superficies suivantes :
 - (i) 20 % de l'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment;
 - (ii) 30,2 mètres carrés (325 pieds carrés).
 - (d) aucun entreposage extérieur relié à l'activité n'est permis;
 - (e) une seule enseigne, d'une superficie égale ou inférieure à 1 mètre carré, peut être posée pour cet usage;
 - (f) deux espaces de stationnement en plus de ceux prescrits par le présent plan rural doivent être aménagés pour l'activité professionnelle à domicile;
 - (g) à l'exclusion d'une enseigne, il ne peut être apporté aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment.

Définitions:

“activité professionnelle à domicile” désigne un usage secondaire auquel est affectée une partie de l'habitation, l'activité étant assurée par les membres de la famille occupant les lieux et un maximum d'un employé n'y demeurant pas. L'usage est manifestement connexe à l'usage résidentiel du logement. Aucun bien ni service, à l'exclusion de ceux qui sont directement liés à l'activité professionnelle à domicile visée, ne peut y être vendu ou fourni. (home occupation)

« atelier de service » désigne un bâtiment ou une partie de bâtiment servant à la vente et à la réparation d'articles ménagers, à l'exclusion des usages industriels et des ateliers de réparation et d'entretien d'automobiles. (service shop)

Reason/ Raison : L'usage proposé (atelier de collecte et d'embouteillage de gomme de sapin) n'est pas un usage permis sous les Activités Professionnels a Domicile du Plan Rural d'Atholville.

Request / Demande : On demande à la Commission D'APPROUVER L'USAGE «atelier de collecte et d'embouteillage de gomme de sapin» comme étant similaire ou compatible aux usages permis dans la Section 35 Activités professionnelles à Domicile, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **55(1)(a)**

Provisions/ Dispositions : Loi sur l'urbanisme, section 55 (1), indique que:

Le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux Restigouche peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,

(a) soit l'usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment que ne permet pas par ailleurs l'arrêté de zonage s'il estime qu'il s'avère suffisamment comparable à un usage que l'arrêté permet pour la zone où le terrain ou le bâtiment est situé ou qu'il est suffisamment compatible avec lui;

Technical Recommendation: La proposition atelier de collecte et d'embouteillage de gomme de sapin devrait avoir aucun impact négatif addition que les autres usage permis dans le Plan Rural d'Atholville pour les Activités Professionnels a Domicile, pour cette raison, le personnel recommande que la demande SOIT APPROUVÉE, sous réserve des conditions suivantes...

Recommandation technique :

1) Obtenir et maintenir une licence de Locaux Destinés aux Aliments du Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique

2) Entreposer tout produit a l'intérieur de l'atelier, aucun entreposage extérieur.

3) Se conformer a tous les exigences du Plan Rural d'Atholville pour le Activités Professionnels a Domicile tel que nombre d'employé, surface occupée et enseigne.

Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens situés à moins de 100 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (17 avis envoyés)

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.