

Meeting of / Réunion du

April 17, 2024

17 avril 2024

Item # 120-01	Meeting No 120	Réunion no 120	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 120 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Chairman, Marc Savoie, at 5:30 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 120 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Président, Marc Savoie, à 17 h 30 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

Item # 120-02	Meeting No. 120	Réunion no 120	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF THE AGENDA / ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

It was moved and seconded (M. Power / R. Boissonnault) that the agenda be adopted.

MOTION CARRIED

Il a été proposé et appuyé (M. Power / R. Boissonnault) que l'ordre du jour soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 120-03	Meeting No.	Réunion no	Minutes Procès-verbal
---------------	-------------	------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES**Members / membres :**

Kenneth Savoie
Marc Savoie
Lise Philippe (Virtual / Virtual)
Maurice Power
Doug Peterson
Duane Samson
Roger Boissonnault

Absent / Absent:
Pierre Levesque
Kim Firlotte

Staff / personnel :

Jason Bernatchez, Director of Planning Services / Directeur des services d'urbanisme
Kim Thompson, Planning Director / Directrice de la planification
Nicolas Landriau, Planner II, Urbaniste II
Tomy Pitre, Building Inspector / Development Inspector / Inspecteur de batiments / Agent d'aménagement
Stephane Martineau, Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement
Sophie Levesque, Recording Secretary / Secrétaire de séance

Guests / Membres du public : 3

Item # 120-04	Meeting No. 120	Réunion no 120	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

The Chair informed members that should they have a conflict of interest for any of the cases to be considered that it should be made known at this time.

No conflict of interest

Le président informe les membres que, s'ils ont un conflit d'intérêts, pour l'un ou l'autre des cas, doit en ce moment même en faire part.

Aucun conflit d'intérêts

Item # 120-05	Meeting No 120	Réunion no 120	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 119, held March 20, 2024 were circulated to members for revision.

It was moved and seconded (D. Samson / D. Petersen) that the minutes be adopted.

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 119, tenue le 20 mars 2024 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (D. Samson / D. Petersen) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 120-06EN	Bois-Joli	6-12 rue Drapeau	M2L Property Inc
-----------------	-----------	------------------	------------------

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 these 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*.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

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

It is moved and seconded (D. Samson / D. Petersen) that the Committee recommend to the Council of the Municipality of Bois-Joli 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).

It is further moved 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.

MOTION CARRIED

Item # 120-06FR	Bois-Joli	6-12 rue Drapeau	M2L Property Inc
-----------------	-----------	------------------	------------------

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 adjacent 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 du 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*.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme**110 (1)(a)***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;

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

Il est proposé et appuyé (D. Samson / D. Petersen) que le Comité recommande au Conseil de la municipalité de Bois-Joli 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).

Il est également recommander 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 120-07EN	Campbellton	445 Lac des Lys road	Diane Blaquière - Yannick Gagnon
------------------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------------------------

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 approximatively 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 approximate 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*.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

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

It is moved and seconded (M. Power / R. Boissonnault) that the Committee recommend to the Council of the Campbellton Regional Community that the following amendments be approved:

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

It is further moved 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.

MOTION CARRIED

Item # 120-07FR	Campbellton	445 Chemin Lac des Lys	Diane Blaquière - Yannick Gagnon
-----------------	-------------	------------------------	----------------------------------

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 44m 2; 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 rezonage.

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 fais 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 compatible 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 ou 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 remplit à 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 les 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

Il est recommandé, également d'ajouter un dispositif de conditions à travers une entente entre la municipalité et les propriétaires afin de garantir, à termes, que le développement rencontrera la norme d'un seul bâtiment principal par lot dans la zone et imposera la conversion du chalet sur fondation existant en bâtiment accessoire en enlevant les éléments constitutifs d'un « logement » selon la définition du plan rural dans un délai maximal d'un an à compter le l'émission du permis de construction suivant le processus de rezonage.

Examen de suivi

Le propriétaire a reçu une copie du rapport de rezonage.

Le rapport de rezonage a également été envoyé à la province. les commentaires reçus sont disponible en annexe

Annexe/Schedule 13

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.*

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110 (1)(a)

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;

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

Il est proposé et appuyé (M. Power / R. Boissonnault) que le Comité recommande au Conseil de la municipalité de Bois-Joli que les modifications suivantes soient approuvées :

1. Modifier le zonage de la partie du lot 50165406 identifié a l'annexe D de l'Arrêté No Z-20-2, un Arrêté pour modifier l'Arrêté No Z-20 Plan Rural du Village d'Atholville de la "Zone de développement rural, Zone DR" à la "Zone Résidentielle RURale, Zone R3".

Il est également recommander 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) 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 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 régit 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 120-08EN St-Arthur

6 Bujold Street

Marie Fernande Bujold

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)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

55(1)(a)

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,

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.

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, It is moved and seconded (D. Samson / K. Savoie) 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.**

MOTION CARRIED

Item # 120-08FR St-Arthur

6 rue Bujold

Marie Fernande Bujold

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'environ:

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)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

55(1)(a)

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;

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.

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 à Domicile, pour cette raison, il est proposé et appuyé (D. Samson / K. Savoie) que la demande SOIT APPROUVÉE, sous réserve des conditions suivantes...

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 à l'intérieur de l'atelier, aucun entreposage extérieur.

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

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 120-09	Meeting No. 120	Réunion no 120	Minutes Procès Verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES

No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Item # 120-10	Meeting No. 120	Réunion no 120	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(K. Savoie) moved that the meeting adjourn at 6:26 p.m.

(K. Savoie) a proposé que la réunion soit levée à 18h26.

Chairman
PrésidentDirector of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme