

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting No. 122 / Réunion no 122

June 19, 2024 / 19 juin 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

June 19, 2024

19 juin 2024

Item # 01EN Luc Enterprises Ltd Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 01FR Luc Enterprises Ltd Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 02EN Joseph Leopold Thibeault Variance / Dérogation

Item # 02FR Joseph Leopold Thibeault Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

June 19, 2024

19 juin 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 01EN

Campbellton

Campbellton

107 Thompson Road

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

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

Description : The Council of Campbellton Regional Community is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed amendments:

Change the land use of the lands belonging to Luc Enterprises Ltd., located at 107 Thompson Road in Campbellton and being a portion of PID 50003367, 50002591 and 50003375. For the purpose of the Municipal Plan, the land use designation is changed from Peripheral to Highway Commercial Class 2. For the purpose of the Zoning By-law, the zoning is changed from Peripheral - PR to Highway Commercial Class 2 - HC2. The purpose of this rezoning is to allow the expansion of the existing main building and to increase the area of land used by the current excavation, landscaping and snow removal business.

Proposal

Mr. Luc Pelletier, owner, is requesting the rezoning of the property located at 107 Thompson Road to enlarge an existing main building/garage used for his existing general contractor business. The conditions that were attached to the conditional rezoning of the property in 2009 allowed for only one expansion of this building. Mr. Pelletier is also requesting rezoning of other parts of the property on which his company has expanded its industrial activities over the years, and which had not been rezoned for these purposes in 2009.

Description of the property to rezone

The property as a whole consists of four parcels occupying a total area of nearly 70 hectares, namely PIDs 50003367, 50002591, 50003375 and 50003342. The property has a width of approximately 440 metres measured at the rear. The depth varies, reaching almost 1600 metres along parcel 50003375. This being said, the present rezoning applies only to those parts of three of the parcels, PID 50003367, 50002591 and 50003375, located in the northern part of the property bordering Thompson Road (Figure 1).

Current use

The northern part of the property facing Thompson Road is occupied by Luc Enterprises Ltd, a general construction contractor. The company offers a wide range of services, including excavation, earthworks, small- and large-scale snow removal, infrastructure work, septic tank installation and more. The company also removes domestic waste on behalf of the municipality (Figure 2).

The front part of the property, which was rezoned in 2009, includes a main building, several accessory buildings and containers for storing salt, aggregates, tools, equipment and other goods, as well as tanks for petroleum products. The company also parks a large fleet of light and heavy vehicles, heavy machinery and other equipment used in its operations (Figure 3).

The main building is used for the company's offices and as a garage for the maintenance and

repair of the company's trucks and machinery. This building was expanded following a conditional rezoning in 2009. In the conditions attached to this rezoning, it was specified that only one expansion would be permitted. The owner now wishes to proceed with a new expansion, and this request was the trigger for the present rezoning application (Figure 4).

During the preparation of this report, it came to light that part of the land in the background is used for the storage of materials used or recovered as part of the company's operations. This industrial storage area was not part of the land rezoned in 2009 (Figure 5).

Another part of the land that had not been rezoned in 2009 has been filled in and appears to be (or has been) used for the storage of sand, gravel or other aggregates. An aggregate conveyor and elevator can be seen on Planet SNB's aerial photos (Figure 6).

History of the 1988 variance and 2009 rezoning

The main building used for the maintenance of heavy machinery was built in 1988. This garage was built after the Restigouche Planning Commission granted a similar and compatible use variance in 1988. The commission had determined that a general contractor's use was similar to the agricultural and forestry uses permitted in the Green Belt zone, which was the zoning in effect at the time.

Following a request from the company in January 2009, the development officer determined that the use of "performing motor vehicle inspections on heavy equipment" was not permitted and required rezoning. Obtaining a provincial permit to operate a motor vehicle inspection center required zoning confirmation. A rezoning application was then made and reviewed by the City of Campbellton's Community Planning and Housing Committee, which referred the application to the Planning Commission to obtain its views as required by the *Community Planning Act*. The project was described by the city committee as follows: "Luc Enterprise Ltd- Rezoning the property located at 111 Thompson Road (could be more than one lot) to allow for a construction business including storing of heavy equipment, stockpiling of materials and a service establishment". In his application to the municipal committee, the applicant mentioned that the business "have been there for 21 years storing heavy equipment and stockpiling supplies (material) topsoil, crushed gravel, etc. All this is stored on a separate lot by my house which is located on a dead-end road."

The planning commission then prepared a rezoning report and consulted the Department of the Environment, given the presence of several natural features in the area and the presence of a former landfill nearby. The rezoning report described the PIDs 50003367 and 50002591 in their entirety. Many of the comments received from the province referred to natural features that were relatively remote from the company's operations as such. The Ministry also determined that an Approval to Operate was not required for salt storage if the development met provincial guidelines. The province also determined that a provincial permit for the storage of petroleum products was not required if the business stored less than 2,000 liters.

Planning department staff recommended that the planning commission recommend the rezoning project to the city, subject to terms and conditions regarding future expansion, business hours and compliance with current environmental standards. However, the Planning Commission decided not to recommend the rezoning application, given the predominant residential use in the area, the lack of residential lots in the city and the environmental issues (wells in particular).

Initially (April 2009), the Community Planning and Housing Committee decided to defer consideration of the application in order to receive more information. The committee then asked the planner to draft a conditional rezoning by-law. Conditional Rezoning By-law Z-1-14 was adopted by City Council and registered in July 2009. The use is for "a general contractor's business". The rezoned portion extended over a distance of 152 m (500 ft.) measured along the common boundary between the two parcels. This zone corresponded to the land areas that were

being cleared and developed for industrial purposes at the time. The rear part of the land that serve to store materials used or salvaged by the company is therefore located outside the boundary of the land rezoned in 2009, as can be seen in the aerial photo (Figure 7). The same applies to the portion of land to the west that has been filled in and is used, or has been used, to store sand or gravel and operate a conveyor. Several conditions were then attached to this rezoning (see attached By-law No Z-1-14 and rezoning conditions). It should be noted that the city had received an objection and a petition against this rezoning project.

A building permit was then issued to enlarge the existing building for the garage section (40 ft x 50 ft) and the office section (15 ft x 20 ft).

In 2016, Mr. Luc Pelletier applied to build a 30' x 40' accessory building for his residence adjacent to the business. Any development in this zone must be reviewed and approved by the Restigouche RSC planning committee. The committee approved the building on condition that it be used solely for residential purposes. In reality, the building is attached to the business and used for industrial purposes.

Land use of the surrounding properties

There are about ten houses on Thompson Road and on Greenwood Drive from the tunnel under Route 11. The topography of this area is very particular. Thompson Road from Greenwood Drive crosses a narrow valley formed by a mountain ridge to the north and escarpments to the south. This topography has contributed to the formation of a number of natural features, including several wetlands. According to official provincial maps, the property is crossed by a stream, but the terrain as it is laid out shows none. The brook has either been relocated, canalized or filled in (Figure 8).

Parcel 50003011 to the west is occupied by an abandoned landfill (Figure 9).

Thompson Road provides direct access to Snowmobile Motoneige NB trail no. 258 and Quad NB trail no. 10 (Figure 10).

Planning by-laws in effect

Land use planning in Campbellton is governed by the Municipal Plan adopted in December 2005 (By-law No M-1) and by the Zoning By-law adopted in January 2006 (By-law No Z-1). A land use map accompanies the municipal plan, while a zoning map accompanies the zoning by-law. The maps provided in Figure 11, 12 and 13 give an overview of the various land uses permitted by the municipal plan and zoning by-law in the area covered by this rezoning. The land covered by this rezoning is surrounded by a dotted line.

For the purposes of the Municipal Plan, the property is designated "Peripheral Development". The municipal plan contains a number of principles relating to this designation, which encompasses all the land south of Route 11 in this part of town (Figure 11). Section 1.2.4 of the Municipal Plan states that "*Peripheral development areas are in fact the "interface" between areas of urban and rural characters. The reason for which those areas are not part of other planning units is because of topographic or other constraints which curtail the provisions of the complete range of municipal services.*" It has been established that it would be difficult to develop new subdivisions in these areas due to topographical constraints. Section 3.6 of the municipal plan goes further, stating that "*Areas designated as "Peripheral Development" on the Land Use Plan should be protected from intensive development because of severe physical constraints to the development of both serviced and urban uses. These areas are best suited to resource, recreation or conservation purposes, although unserviced residential developments, on private septic disposal systems and wells will be permitted provided they are properly planned and developed.*"

Concerning Thompson Road more specifically, the municipal plan mentions that "*On the basis of the observations made in the preliminary study, the development of land in the Thompson Road*

area ... will only be possible if improvements are made to headworks in the water distribution system. ... Adequate sewer facilities will also be required for the development of those sites, but no difficulty is anticipated in the gravity flow from either of those sites."

Concerning Site 6 (Figure 12), it is mentioned that *"If it were located closer to the city, it could be considered prime land for residential development. Assuming that better access were provided from Route 11, the area may also be suitable for industrial use. Its relative isolation from the rest of the community and its location to the east of the city, would make it a suitable location for heavy industry."* It is also mentioned that that *"A very low priority is placed on the development of this area for residential purposes. Due to the relative isolation of this site, and land for public purposes acquired by the municipality would be developed within the subdivision. The development of this area as an industrial site is not completely ruled out."*

The zoning map is, for all intents and purposes, a carbon copy of the municipal plan map (Figure 13).

All the land in this part of town south of Route 11 is zoned Peripheral. The company's lands, which were rezoned in 2009 by By-law Z-1-14, are marked with a hatched pattern indicating special zoning. Under this special zoning, a "general contractor's business" is therefore permitted within this zone, in addition to the other uses permitted in the PER Peripheral zones, which are:

- (i) an agricultural or forestry use,
- (ii) a municipal installation or use,
- (iii) a recreational or community use,
- (iv) a single-family dwelling, or
- (v) a hospital or health building;

These uses, however, are only permitted with the approval of the Commission, and are subject to the terms and conditions it imposes under the environmental provisions of Part 3.7 of the Municipal Plan. This requirement is due to the many environmental and ecological features present in this sector of the town, including the Pritchard Lake watershed, which is the town's water source. These environmental components are, however, relatively remote and isolated from the company's operations as such.

Review of the rezoning request

In his rezoning application dated December 9, 2023, the applicant states that he would like to build a 2nd extension on the garage in order to enlarge his customer office (20' x 15') and stock room (20' x 20'). This extension, shown in yellow on the plan in Figure 14, would be aligned with the front façade of the building (Figure 15). He also plans to add a 20' x 20' washing station in the future at the rear (in blue). According to the commission, these expansions require rezoning, as one of the conditions attached to the 2019 rezoning by-law allowed for only one expansion, which has already been completed.

The applicant also points out that this work will make it possible to redo and change the slope of the roof, which is dangerous because snow and ice can slide and fall, injuring people in the vicinity (Figure 16).

Over the years, the company's activities have expanded outside the zone rezoned in 2009, so the zoning map needs to be amended to legalize these uses. The main issue here is on the rear part (Figures 5 and 17), used to store materials used, recycled and recovered by the company. The other part is the portion of the 50003755 parcel that has been filled in and is, or has already been, used to store aggregates (Figure 6).

The following aspects were reviewed by the planner who prepared the rezoning report.

1. Visual Impacts: The current business has significant visual impacts from the street and neighbouring properties, but this cannot be questioned given that the property was knowingly

approved (1998) and rezoned (2009) for these industrial uses. We believe that this expansion on the main building will have no visual impact on the neighborhood, especially since it is relatively far from the road and the business is located at the end of Thompson Street, which ends in a cul-de-sac at this point. The storage area in the background might appear unsightly to the general public, but topography and a wooded buffer zone acting as a visual screen make it virtually invisible from the street and neighbouring properties. For all practical purposes, this background is only accessible and visible to people working for the company.

2. Road traffic, parking and access: Heavy-vehicle traffic generated by the existing business is not at issue in this rezoning application, as this aspect is covered by the 1988 variance and 2009 rezoning. The expansion of the existing building and the extension of the industrial zone are not expected to cause an increase in heavy traffic, and will not have a significant impact on traffic, parking or access to the property.

3. Noise, vibration, and glare: The proposed enlargement on the building for office, stockroom and washing station are not likely to generate noise, vibration or glare. Heavy vehicles using the access road leading to the storage area in the background, which should be rezoned, should not disturb the peace and quiet of other neighbouring owners.

4. Fumes, dust and odors: The proposed enlargement on the building for office, stockroom and washing station are not likely to generate such nuisances. A better characterization of the materials stored at the rear of the site would be necessary to identify those likely to generate odors and other nuisances of this kind. The storage or spreading of sand, gravel or other aggregates on PID 50003375 may also be a source of dust, especially in dry, windy weather.

5. Inside and outside storage: The storage area in the backyard constitutes an industrial use and must be zoned accordingly. This area contains objects, vehicles and materials of all kinds, many of which have been salvaged or recycled following infrastructure work (Figure 18). It is the responsibility of the relevant authorities to ensure that this storage does not represent a risk to the environment.

6. Codes: This type of business falls into Group F, Division 2 of the National Building Code (NBC), which includes workshops and mechanical garages. The Planning Division of the Restigouche CSR must ensure that the building meets Code standards before it can issue a building and/or development permit required for a change of use. The floor of the future washing station will probably have to be fitted with an oil/water separator that complies with the plumbing code.

Proposed amendment

The applicant's rezoning request is to allow the expansion of the existing main building, and to rezone those parts of the land on which the business has expanded over the years that were not included within the boundaries rezoned in 2009 (Figure 7).

We believe that these developments constitute industrial uses and that the land on which they are located should be rezoned as such.

However, there is no "Industrial" designation on the Campbellton Land Use Plan Map. The municipal plan states that "*Areas which were designated industrial in the former municipal plan are now classified highway commercial*". It is also mentioned in relation to category 2 commercial road zones that "*This type of Highway Commercial designation is the one that resembles most to a Light Industrial area although the range of activity level permitted remains within what is still highway commercial. Even though the City of Campbellton does not at the present time have industrial uses, this designation is the one most likely to be considered in the event where an effort would be made to find land for light industries. As a result of this new approach, the*

Industrial designation in the previous municipal plan becomes Highway Commercial Class 2 with the new revision."

The proposed amendment to the municipal plan: Change the designation of part of parcels 50003367, 50002591 and 50003375 from "Peripheral Development" to " Highway commercial Class 2".

The proposed amendment to the zoning by-law: Change the zoning of part of parcels 50003367, 50002591 and 50003375 from "Peripheral" to "Highway Commercial Class 2".

Industrial and commercial uses permitted in HC2 zones are quite permissive, and some uses may be incompatible with other residential uses and the natural features found in this area. Notwithstanding the uses normally permitted in the Commercial Highway Class 2 zones, it is recommended to only permit the uses mentioned in the first row and to exclude those mentioned in the second row below.

Recommended uses: an automobile body repair workshop, a heavy equipment sales and service establishment, a heavy vehicle storage and maintenance establishment, a general contracting business, a truck storage or transfer building, a warehousing or wholesale establishment.

Uses that should be excluded: an oil storage tank, a light manufacturing establishment, a bowling alley, a trailer, camping or marine supply sales establishment, a motorcycle sales and service establishment.

It will be recalled that the zoning by-law was amended in 2023 to permit a similar contractor on Sister Green Street, and this use was defined as follows:

"excavation, landscaping and snow removal business" means a contractor offering excavation, landscaping and snow removal services, requiring an outdoor storage area for materials, equipment or vehicles associated with these services. May include related sales, offices and a garage for repair and maintenance provided it is accessory to the main use.

It is recommended that this use be permitted through the conditional rezoning agreement that will be attached to the rezoning by-law. In this way, this use will only be permitted on the parts of the parcels mentioned in this report and not on other properties in the municipality that are also zoned HC2. If other similar uses exist elsewhere in the regional community, the municipality will need to ensure that they are properly zoned or remain non-conforming when the municipal plan and zoning by-law are revised.

It is also recommended 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.

Rezoning conditions:

1. The owner is responsible for taking cognizance of and complying with the comments and directives emanating from the various provincial ministries and referred to in the rezoning report.
2. Prior to constructing the wash bay, the owner must contact the Environmental Impact Assessment Branch to confirm whether this project could trigger an Environmental Impact Assessment
3. Any outdoor area used to store construction materials and debris and other salvaged items must be screened from view from the street and other neighbouring properties by a strip of trees and shrubs sufficiently dense and tall to act as an opaque visual screen.
4. It is forbidden to store hazardous, petroleum and/or chemical products without prior permission from the appropriate provincial authorities.

Consultation with GNB Departments:

On January 1st, 2023, changes to the *Community Planning Act* came into effect, requiring that councils prepare and amend municipal plans, rural plans and zoning by-laws in consultation with the Minister and any government department or person specified by the Provincial Planning Director.

The first version of this report was circulated to various contact persons mentioned in a consultation list provided by the Provincial Planning Director. The comments received are attached. The planner in charge of this project drafted the proposed rezoning conditions based on the comments received.

Consultation with RSC staff:

The planner in charge of this project consulted planning staff of the RSC on the proposed amendment.

Report shared with the owner:

The owner received a copy of this report.

Reason/ Raison : The owner is requesting the rezoning of the property located at 107 Thompson Road to enlarge an existing main building/garage used for his existing general contractor business. The conditions that were attached to the conditional rezoning of the property in 2009 allowed for only one expansion of this building. The owner is also requesting rezoning of other parts of the property on which his company has expanded its industrial activities over the years, and which had not been rezoned for these purposes in 2009.

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 Regional Community of Campbellton:

a) to amend the municipal plan as follows:

Change the designation of part of parcels 50003367, 50002591 and 50003375 from "Peripheral Development" to " Highway commercial Class 2".

b) to amend the zoning by-law as follows:

Change the zoning of part of parcels 50003367, 50002591 and 50003375 from "Peripheral" to "Highway Commercial Class 2".

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 owner is responsible for taking cognizance of and complying with the comments and directives emanating from the various provincial ministries and referred to in the rezoning report.
2. Prior to constructing the wash bay, the owner must contact the Environmental Impact Assessment Branch to confirm whether this project could trigger an Environmental Impact Assessment
3. Any outdoor area used to store construction materials and debris and other salvaged items must be screened from view from the street and other neighbouring properties by a strip of trees and shrubs sufficiently dense and tall to act as an opaque visual screen.
4. It is forbidden to store hazardous, petroleum and/or chemical products without prior permission from the appropriate provincial authorities.

Staff also recommends that the Committee **recommend** to the Council:

- a) that a rezoning by-law and conditional rezoning agreement be drafted based on the report presented to the Committee.
- b) that an SPI analysis of the rezoning by-law be prepared. The purpose of the analysis is to demonstrate that the rezoning by-law complies with the SPI Regulation.

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 100 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 8 letters were sent.
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes :

- Rezoning application request received on December 9, 2023.
- Annex containing the figures included in the rezoning report.
- By-law No Z-1-14 and rezoning conditions 2009.
- Comments received from GNB departments.

Meeting of / Réunion du

June 19, 2024

19 juin 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 01FR

Campbellton

Campbellton

107, chemin Thompson

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

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

Description : Le Conseil la Communauté Régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur les modifications proposées suivantes :

Changer l'affectation du sol des terrains appartenant à Luc Enterprises Ltd., situés au 107 chemin Thompson Road à Campbellton et étant une partie des NID 50003367, 50002591 et 50003375. Aux fins du plan municipal, l'utilisation du sol est changée de Développement périphérique à Commerce Routier Classe 2. Aux fins de l'arrêté de zonage, le zonage est change de Périphérique - PR à Commercial Routier Classe 2 - CRC2. Le but de ce rezonage vise à permettre l'agrandissement du bâtiment principal existant et d'agrandir les superficies de terrains affectés à l'usage de l'entreprise en excavation, aménagement paysager et déneigement actuelle.

Proposition

M. Luc Pelletier, propriétaire, demande le rezonage de la propriété située au 107, chemin Thompson pour agrandir un bâtiment principal/garage existant utilisé pour son entreprise (entrepreneur en excavation général). Les conditions qui étaient rattachées au rezonage conditionnel de la propriété en 2009 permettait un seul agrandissement sur ce bâtiment. M. Pelletier demande également le rezonage d'autres parties de la propriété sur lesquelles son entreprise a étendu ses activités industrielles au fil des années et qui n'avaient pas été rezonées à ces fins en 2009.

Description de la propriété à rezoner

La propriété dans son ensemble est constituée de quatre parcelles occupant une superficie totale de près de 70 hectares, soient les NID 50003367, 50002591, 50003375 et 50003342. La propriété à une largeur d'environ 440 mètres mesuré au tré carré. La profondeur varie et peut atteindre près de 1600 mètres le long de la parcelle 50003375. Cela dit, le présent rezonage vise uniquement aux parties de trois des parcelles, NID 50003367, 50002591 et 50003375, situées dans la partie nord de la propriété en bordure du Chemin Thompson (Figure 1).

Utilisation actuelle

La partie nord de la propriété donnant sur le Chemin Thompson est occupée par Luc Enterprises Ltd, un entrepreneur général de construction. L'entreprise offre des services très diversifiés dans le domaine de l'excavation, du terrassement, du déneigement à petite et grande échelle, des travaux d'infrastructures, d'installation de fosses septiques, etc. L'entreprise fait également l'enlèvement des ordures ménagères pour le compte de la municipalité (Figure 2).

La partie avant de la propriété qui avait été rezonée en 2009 compte un bâtiment principal, plusieurs bâtiments accessoires et conteneurs servant à l'entreposage de sel, d'agrégats, d'outils, d'équipements et autres marchandises, de même que des réservoirs pour des produits pétroliers. L'entreprise stationne également une flotte importante de véhicules légers, de

véhicules lourds, de machinerie lourde et autres équipements utilisés dans le cadre de ses opérations (Figure 3).

Le bâtiment principal est utilisé pour les bureaux de l'entreprise et comme garage pour l'entretien et la réparation des camions et machineries de l'entreprise. Ce bâtiment a été agrandi suite à un rezonage conditionnel en 2009. Dans les conditions rattachées à ce rezonage, il était spécifié qu'un seul agrandissement serait permis. Le propriétaire veut maintenant procéder à un nouvel agrandissement et cette demande a été l'élément déclencheur de la présente demande de rezonage (Figure 4).

Durant la préparation de ce rapport, il est apparu qu'une partie du terrain en arrière-plan sert pour l'entreposage de matériaux utilisés ou récupérés dans le cadre des opérations de l'entreprise. Cette partie de terrain servant à de l'entreposage industriel ne faisait pas partie des terrains rezonés en 2009 (Figure 5).

Une autre partie du terrain qui n'avait pas été rezonée en 2009 a été remplie et semble être (ou avoir été) utilisée pour l'entreposage de sable, de gravier ou autres agrégats. Un convoyeur et élévateur d'agrégat apparaît sur les photos aériennes de Planet SNB (Figure 6).

Historique de la dérogation de 1988 et du rezonage de 2009.

Le bâtiment principal servant à l'entretien de la machinerie lourde a été construit en 1988. Ce garage fut construit suite à l'obtention d'une dérogation à titre d'usage similaire et compatible de la Commission du district d'urbanisme de Restigouche en 1988. La commission avait établi que qu'un entrepreneur général était similaire aux usages agricoles et forestiers permis dans la Zone de Ceinture Verte (Green Belt) qui était le zonage en vigueur à cette époque.

Suite à une demande de l'entreprise en janvier 2009, l'agent d'aménagement a déterminé que l'usage de "performing motor vehicle inspections on heavy equipment" n'était pas permis et nécessitait un rezonage. L'obtention d'un permis provincial pour opérer un centre d'inspection de véhicules à moteur nécessitait en effet une confirmation de zonage. Une demande de rezonage fut alors faite et révisée par le « Community Planning and Housing Committee » (traduction: Comité d'urbanisme et de logements) de la ville de Campbellton qui a référé la demande à la commission d'urbanisme pour obtenir les avis requis par la *Loi sur l'urbanisme*. Le projet était décrit par le comité de la ville comme suit: « *Luc Enterprise Ltd- Rezoning the property located at 111 Thompson Road (could be more than one lot) to allow for a construction business including storing of heavy equipment, stockpiling of materials and a service establishment* » (traduction: *Luc Enterprise Ltd- Rezoning de la propriété située au 111, chemin Thompson (pourrait être plus d'un lot) pour permettre une entreprise de construction incluant l'entreposage d'équipement lourd, l'entreposage de matériaux et un établissement de services*). Dans sa demande au comité municipal, le requérant mentionnait que l'entreprise « *have been there for 21 years storing heavy equipment and stockpiling supplies (material) topsoil, crushed gravel, etc. All this is stored on a separate lot by my house which is located on a dead-end road.* » (traduction: *J'entrepose de l'équipement lourd et je stocke des matériaux (terre végétale, gravier concassé, etc.) depuis 21 ans. Tout cela est stocké sur un terrain séparé à côté de ma maison qui est située au bout d'un chemin.*)

La commission d'urbanisme a alors préparé un rapport de rezonage et a consulté le ministère de l'Environnement étant donné la présence de plusieurs caractéristiques naturelles dans ce secteur et de la présence d'un ancien dépotoir à proximité. Le rapport de rezonage décrivait les NID 50003367 et 50002591 dans leur totalité. Plusieurs commentaires reçus de la province mentionnaient somme toute des caractéristiques naturelles relativement éloignées des lieux d'opération de l'entreprise comme tel. Le ministère a également établi qu'un agrément d'exploitation n'était pas requis pour l'entreposage de sel si cet aménagement respectait les lignes directrices de la province. La province a également établi qu'un permis provincial pour l'entreposage de produits pétroliers n'était pas requis si l'entreprise entreposait moins de 2000

litres.

Le personnel du service d'urbanisme recommandait à la commission d'urbanisme de recommander le projet de rezonage à la ville sous réserve de modalités et conditions touchant aux agrandissements futurs, aux heures d'affaires et le respect des normes environnementales en vigueur. La commission d'urbanisme a cependant décidé de ne pas recommander la demande de rezonage étant donné l'usage résidentiel prédominant dans le secteur, le manque de lots résidentiels dans la ville et les enjeux environnementaux (sur les puits en particulier).

Dans un premier temps (avril 2009), le « Community Planning and Housing Committee » (traduction: Comité d'urbanisme et de logements) a décidé de reporter l'examen de la demande afin de recevoir plus d'information. Le comité a ensuite demandé à l'urbaniste de rédiger un arrêté de rezonage avec conditions. L'arrêté de rezonage conditionnel Z-1-14 fut adopté par le conseil municipal et enregistré en juillet 2009. L'usage est pour « une entreprise d'un entrepreneur général ». La portion rezonée s'étendait sur une distance de 152 m (500 pieds) mesurée le long de la limite commune entre les deux parcelles. Cette zone correspondait aux superficies de terrains qui étaient défrichées et aménagées à des fins industrielles à ce moment. La partie arrière de terrain servant à entreposer des matériaux utilisés ou récupérés est donc située en dehors de la limite des terrains rezonés en 2009 comme on peut le constater sur la photo aérienne (Figure 7). Il en est de même pour la partie de terrain à l'ouest qui a été rempli et qui sert, ou qui a servi, à entreposer du sable ou du gravier et opérer un convoyeur. Plusieurs conditions étaient alors rattachées à ce rezonage (consulter l'Arrêté N° Z-1-14 et conditions de rezonage ci-joints). Il est à noter que la ville avait reçu une objection et une pétition à l'encontre de ce projet de rezonage.

Un permis de construction a alors été délivré pour agrandir le bâtiment existant soit pour la section du garage (40 pieds x 50 pieds) et la section des bureaux (15 pieds x 20 pieds).

En 2016, Monsieur Luc Pelletier a fait une demande pour construire un bâtiment accessoire de 30 x 40 pieds pour sa résidence adjacente à l'entreprise. Tout aménagement dans cette zone doit être étudié et approuvé par le comité d'urbanisme de la CSR Restigouche. Le comité a approuvé ce bâtiment à condition qu'il soit utilisé uniquement à des fins résidentielles. Dans les faits, ce bâtiment est plutôt rattaché à l'entreprise et utilisé à des fins industrielles.

L'utilisation du sol des propriétés avoisinantes

On compte une dizaine de maison sur le Chemin Thompson et sur la Promenade Greenwood à partir du tunnel qui passe sous la Route 11. La topographie de ce secteur est très particulière. Le Chemin Thompson à partir de la Promenade Greenwood traverse une étroite vallée formée par une arête montagneuse au nord et des escarpements au sud. Cette topographie a contribué à la formation d'un certain nombre de caractéristiques naturelles dont plusieurs terres humides. Selon les cartes officielles de la province, la propriété serait traversée par un ruisseau mais le terrain tel qu'il est aménagé n'en laisse paraître aucun. Ce ruisseau a soit été déplacé, canalisé ou remblayé (Figure 8).

La parcelle 50003011 à l'ouest est occupée par un ancien dépotoir (Figure 9).

Le chemin Thompson donne directement accès aux sentiers no. 258 de Snowmobile Motoneige NB et au sentier no. 10 de Quad NB (Figure 10).

Arrêtés d'urbanisme en vigueur

L'aménagement du territoire de Campbellton est régi par le Plan Municipal, Arrêté N° M-1, adopté en décembre 2005 et par l'arrêté de zonage, Arrêté N° Z-1, adopté en janvier 2006. Une carte d'utilisation du sol accompagne le plan municipal alors qu'une carte de zonage accompagne l'arrêté du même nom. Les cartes aux Figures 11, 12 et 13 donnent un aperçu des différentes utilisations du sol permises par le plan municipal et l'arrêté de zonage dans le secteur visé par le

présent rezonage. Le terrain visé par le présent rezonage est entouré par une ligne pointillée.

Aux fins du plan municipal, la propriété est désignée « Développement Périphérique ». Le plan municipal contient un certain nombre de principes relatifs à cette désignation qui englobe la totalité des terrains au sud de la Route 11 dans ce secteur de la ville (Figure 11). La partie 1.2.4 du plan municipal mentionne que « *les secteurs d'aménagement périphériques constituent en fait l'« interface » entre les secteurs urbains et ruraux. La raison de ne pas intégrer ces secteurs dans les autres secteurs de planification de la municipalité tient aux contraintes topographiques et autres qui empêchent d'offrir toute la gamme des services municipaux.* » Il est établi qu'il serait difficile d'aménager des nouveaux lotissements dans ces secteurs à cause des contraintes topographiques. La partie 3.6 du plan municipal renchérit en mentionnant qu'il « *convient d'empêcher l'aménagement intensif des secteurs portant la désignation Aménagement périphérique ..., vu les contraintes topographiques majeures associées tant à la viabilisation qu'à l'aménagement urbain de ces secteurs. En fait, ces secteurs sont mieux adaptés à des fins d'exploitation des ressources, d'activités récréatives ou de préservation de la nature, quoiqu'y seront permis des lotissements résidentiels non viabilisés avec fosse septique et puits privés, à condition que le projet soit soigneusement étudié et réalisé.* »

Concernant le chemin Thompson plus spécifiquement, le plan municipal mentionne que « *d'après les observations faites à l'étape de l'étude préliminaire, l'aménagement de terrains dans le secteur du chemin Thompson ... ne sera possible que si la prise d'alimentation du réseau d'approvisionnement en eau est améliorée. ... Un réseau d'égouts adéquat est également requis pour l'aménagement de ces secteurs, mais aucun problème d'écoulement gravitaire n'est prévu à partir de ces deux secteurs.* »

A propos du Site 6 (Figure 12), il est mentionné que « *s'il était plus proche de la ville, il pourrait figurer parmi les sites de lotissement résidentiel les plus convoités. Avec un meilleur raccordement à la route 11, le site pourrait également convenir à un usage industriel. Il pourrait même accueillir des industries lourdes du fait qu'il est relativement isolé du reste de l'agglomération et situé à l'est de celle-ci.* » Il est également mentionné que le « *lotissement résidentiel de ce site a une très faible priorité. Vu l'isolement relatif du site, les terrains d'utilité publique acquis par la municipalité devront être aménagés à l'intérieur même du lotissement. L'option de lotissement industriel du site n'est pas totalement écartée.* »

La carte de zonage est à toutes fins pratiques une copie conforme de la carte du plan municipal (Figure 13).

La totalité des terrains dans ce secteur de la ville au sud de la Route 11 sont zonés Périphérique. Les terrains de l'entreprise qui avaient été rezonés en 2009 par le biais de l'Arrêté N° Z-1-14 sont marqués par une trame hachurée indiquant un zonage spécial. En vertu de ce zonage spécial, une « entreprise d'un entrepreneur général » est donc permise à l'intérieur de cette zone en plus des autres usages permis dans les zones Périphériques PER et qui sont :

- (i) un usage agricole ou forestier,
- (ii) une installation ou un usage municipal,
- (iii) un usage récréatif ou communautaire,
- (iv) une habitation unifamiliale,
- (v) un hôpital ou un édifice médical;

Ces usages ne sont cependant permis que sur approbation de la Commission et sont assujettis aux modalités et conditions qu'elle impose en vertu des dispositions de la partie 3.7 du plan municipal touchant à l'environnement. Cette exigence est due aux nombreuses caractéristiques environnementales et écologiques présentes dans ce secteur de la ville, incluant le bassin versant du Lac Pritchard qui est la source d'eau de la ville. Ces composantes environnementales sont cependant relativement éloignées et isolées des opérations de l'entreprise comme telles.

Examen de la demande de rezonage

Dans sa demande de rezonage en date du 9 décembre 2023, le requérant dit vouloir construire une 2^{ième} extension sur le garage afin de pouvoir agrandir le bureau pour ses clients (20 pieds x 15 pieds) et le stock room (20 pieds x 20 pieds). Cet agrandissement, démontré en jaune sur le plan à Figure 14, serait aligné avec la façade avant du bâtiment (Figure 15). Il prévoit également ajouter une station de lavage de 20 pieds x 20 pieds dans le futur à l'arrière (en bleu). Selon la commission, ces agrandissements nécessitent un rezonage car une des conditions rattachées à l'arrêté de rezonage de 2019 permettait une seule expansion qui a déjà été faite.

Le requérant mentionne également que ces travaux vont permettre de refaire et changer la pente du toit qui est dangereux car la neige et la glace peuvent glisser et tomber, et blesser des personnes se trouvant à proximité (Figure 16).

Au fil des années, les activités de l'entreprise se sont étendues en dehors de la zone qui avait été rezonée en 2009. La carte de zonage doit donc être amendée pour légaliser ces usages. Il est ici surtout question de la partie arrière (Figures 5 et 17) utilisée pour l'entreposage de 12 matériaux utilisés, recyclés et récupérés par l'entreprise. L'autre partie est la portion de la parcelle 50003755 qui a été remplie et qui est, ou qui a déjà été utilisée pour entreposer des agrégats (Figure 6).

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

1- Impacts visuels : L'entreprise actuelle a des impacts visuels significatifs à partir de la rue et des propriétés avoisinantes mais cela ne peut être remis en cause étant donné que la propriété avait été approuvée (1998) et rezonée (2009) en toute connaissance de cause pour ces usages industriels. Nous sommes d'avis que cet agrandissement au bâtiment principal n'aura aucun impact visuel sur le voisinage, et ce d'autant plus qu'il est relativement éloigné du chemin et que l'entreprise se trouve au bout de la rue Thompson qui se termine en un cul-de-sac à cet endroit. L'aire d'entreposage en arrière-plan pourrait paraître inesthétique pour la population en général mais la topographie et une zone tampon boisée servant d'écran visuel la rend pratiquement invisible à partir de la rue et des propriétés avoisinantes. Ce fond de terrain est à toute fin pratique seulement accessible et visible pour les personnes travaillant pour l'entreprise .

2- Circulation routière, stationnement et accès au terrain : La circulation de véhicules lourds générés par l'entreprise actuelle n'est pas remise en cause dans la présente demande de rezonage étant donné que cet aspect relève de la dérogation de 1988 et du rezonage de 2009. L'agrandissement du bâtiment actuel et l'agrandissement de la zone industrielle de devraient pas causer une augmentation de la circulation lourde et n'auront pas d'impacts significatifs sur la circulation, le stationnement et l'accès au terrain.

3- Bruits, vibrations et éclats lumineux : L'agrandissement proposé destiné à des bureaux, un "stock room" et une station de lavage n'est pas susceptible de générer du bruit, des vibrations ou des éclats lumineux. Les véhicules lourds qui empruntent le chemin d'accès menant à l'aire d'entreposage en arrière-plan qui devrait être rezonée ne devraient pas nuire à la tranquillité des autres propriétaires avoisinants.

4- Fumées, poussières et odeurs : L'agrandissement proposé destiné à des bureaux, un "stock room" et une station de lavage n'est pas susceptible de générer des nuisances de ce genre. Une meilleure caractérisation des matériaux entreposés à l'arrière du terrain serait nécessaire pour identifier ceux qui seraient susceptibles de générer des odeurs et autres nuisances de ce genre. L'entreposage ou l'épandage de sable, de gravier ou autres agrégats sur la portion de parcelle 50003375 peut également être une source de poussière, surtout par temps sec et venteux.

5- Entreposage extérieur et intérieur : L'aire d'entreposage dans l'arrière-terrain constitue un usage industriel qui doit être zoné en conséquence. Cette zone contient des objets, des véhicules et des matériaux de toutes sortes dont plusieurs ont été récupérés ou recyclés suite à des

travaux d'infrastructure (Figure 18). Il revient aux autorités compétentes de s'assurer que cet entreposage ne représente pas un risque pour l'environnement.

6- Code

Ce genre d'entreprise tombe dans le groupe F, division 2 du Code national du bâtiment (CNB) et qui inclus les ateliers et les garages mécaniques. La Division d'urbanisme de la CSR Restigouche doit s'assurer que le bâtiment rencontre les normes du Code avant de pouvoir délivrer un permis de construction et/ou d'aménagement requis pour un changement d'usage. Le plancher de la future station de lavage devra probablement être munie d'un séparateur eau et huile conforme au code de plomberie.

Modification proposée

La demande de rezonage déposée par le requérant vise à permettre l'agrandissement du bâtiment principal actuel et de rezoner les parties de terrain sur lesquelles l'entreprise s'est étendue au fil des années qui n'étaient pas compris à l'intérieur des limites qui avaient été rezonées en 2009 (figure 7).

Nous croyons que ces aménagements constituent des usages industriels et que les terrains sur lesquels ils se situent devraient être rezonés comme tel.

Il n'existe cependant pas de désignation « Industrielle » sur la Carte du Plan d'utilisation du sol de Campbellton. Il est prévu dans le plan municipal que *« les secteurs qui étaient désignés « industriels » dans la version précédente du plan municipal portent maintenant la désignation « commercial routier »*. Il est également mentionné à propos des zones commerciales routières catégorie 2 que *« cette catégorie de zone commerciale routière est celle qui se rapproche le plus d'une zone d'industries légères bien que les niveaux d'activité y permis correspondent toujours à ceux d'une zone commerciale routière. Même si Campbellton ne comporte pas à l'heure actuelle d'usages industriels, cette désignation est celle qui est le plus susceptible d'être considérée si jamais il fallait trouver de l'espace pour accueillir des industries légères. Cette nouvelle approche fait que la désignation industrielle du plan municipal antérieur devient zone commerciale routière, catégorie 2, dans la nouvelle révision »*.

La modification proposée au plan municipal : Changer la désignation d'une partie des parcelles 50003367, 50002591 et 50003375 de « Développement Périphérique » à « Commerce Routier Classe 2 ».

La modification proposée à l'arrêté de zonage : Changer le zonage d'une partie des parcelles 50003367, 50002591 et 50003375 de « Périphérique » à « Commercial Routier Classe 2 ».

Les usages industriels et commerciaux permis dans les zones CRC2 sont assez permissifs et certains usages pourraient être incompatibles avec les autres usages résidentiels et les caractéristiques naturelles que l'on retrouve dans ce secteur. Nonobstant les usages normalement permis dans les Zones Commercial Routier classe 2, il est recommandé de permettre uniquement les usages mentionnés à la première rangée et d'exclure ceux mentionnés à la deuxième rangée ci-dessous.

Usages recommandés: un atelier de réparation de carrosserie d'automobile, un établissement de vente et de réparation d'équipement lourd, un établissement d'entreposage et d'entretien de poids lourds, une entreprise générale de construction, un bâtiment d'entreposage de camions ou de transit routier, un entrepôt ou un établissement de vente en gros.

Usages qui ne devraient pas être permis: un réservoir de stockage de pétrole, un établissement d'industrie légère, une salle de quilles, un établissement de vente de roulottes, d'articles de camping ou d'accessoires marins, un établissement de vente et de réparation de motocyclettes.

On se rappellera que l'arrêté de zonage avait été amendé en 2023 pour permettre un entrepreneur similaire sur la rue Sister Green et que l'usage suivant avait été rajouté dans les conditions rattachées à l'arrêté.

« entreprise en excavation, aménagement paysager et déneigement » désigne un entrepreneur offrant des services d'excavation, d'aménagement paysager et de déneigement seulement, nécessitant une aire d'entreposage extérieure pour les matériaux, équipements ou véhicules associés à ces services. Peut comprendre les ventes connexes, les bureaux et un garage pour la réparation et l'entretien pourvu qu'ils soient accessoires à l'usage principal.

Il est recommandé de permettre cet usage par le biais de l'entente de rezonage conditionnel qui sera rattaché à l'arrêté de rezonage. De cette manière, cet usage sera uniquement permis sur les parties des parcelles mentionnées dans le présent rapport et non sur les autres propriétés dans la municipalité qui sont également zonées CRC2. Si d'autres usages du même genre existent ailleurs dans la communauté régionale, la municipalité devra s'assurer qu'ils soient zonés correctement ou qu'ils demeurent non conformes lors de la révision du plan municipal et de l'arrêté de zonage.

Il est également recommandé 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.

Conditions de rezonage:

1. Le propriétaire est responsable de prendre connaissance et de se conformer aux commentaires et directives émanant des différents ministères de la province et qui sont mentionnés dans le rapport de rezonage.
2. Avant d'aménager le poste de lavage, le propriétaire doit communiquer avec la Direction des études d'impact sur l'environnement pour confirmer si ce projet pourrait déclencher une Étude d'impact sur l'environnement.
3. Toute aire extérieure servant à entreposer des matériaux et des débris de construction et autres objets récupérés doit être cachée de la vue à partir de la rue et des autres propriétés avoisinantes par une bande d'arbres et d'arbustes suffisamment dense et haute pour servir d'écran visuel opaque.
4. Il est interdit d'entreposer des produits dangereux, pétroliers et/ou chimiques sans avoir reçu au préalable la permission des autorités provinciales concernées.

Consultation avec les ministères du GNB

Le 1er janvier 2023, des modifications à la *Loi sur l'urbanisme* sont entrées en vigueur, exigeant que les conseils élaborent et modifient les plans municipaux, les plans ruraux et les arrêtés de zonage en consultation avec le ministre et tout ministère ou toute personne désignée par le directeur provincial de la planification.

La première version du rapport de rezonage a été distribué aux personnes contacts mentionnées dans une liste fournie par le Directeur provincial de la planification. Les commentaires reçus sont joints. L'urbaniste en charge de ce projet a rédigé les conditions de rezonage proposées en fonction des commentaires reçus.

Consultation avec le personnel de la CSR

L'urbaniste en charge de ce projet a consulté le personnel de la planification de la CSR sur la modification proposée.

Rapport partagé avec le propriétaire

Le propriétaire a reçu une copie du présent rapport de rezonage.

Reason/ Raison : Le propriétaire demande le rezonage de la propriété située au 107, chemin Thompson pour agrandir un bâtiment principal/garage existant utilisé pour son entreprise (entrepreneur en excavation général). Les conditions qui étaient rattachées au rezonage conditionnel de la propriété en 2009 permettait un seul agrandissement sur ce bâtiment. Le propriétaire demande également le rezonage d'autres parties de la propriété sur lesquelles son entreprise a étendu ses activités industrielles au fil des années et qui n'avaient pas été rezonées à ces fins en 2009.

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 Communauté régionale de Campbellton :

a) de modifier le plan municipal comme suit :

Changer la désignation d'une partie des parcelles 50003367, 50002591 et 50003375 de « Développement Périphérique » à « Commerce Routier Classe 2 ».

b) de modifier l'arrêté de zonage comme suit :

Changer le zonage d'une partie des parcelles 50003367, 50002591 et 50003375 de « Périphérique » à « Commercial Routier Classe 2 ».

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. Le propriétaire est responsable de prendre connaissance et de se conformer aux commentaires et directives émanant des différents ministères de la province et qui sont mentionnés dans le rapport de rezonage.

2. Avant d'aménager le poste de lavage, le propriétaire doit communiquer avec la Direction des études d'impact sur l'environnement pour confirmer si ce projet pourrait déclencher une Étude d'impact sur l'environnement.

3. Toute aire extérieure servant à entreposer des matériaux et des débris de construction et autres objets récupérés doit être cachée de la vue à partir de la rue et des autres propriétés avoisinantes par une bande d'arbres et d'arbustes suffisamment dense et haute pour servir d'écran visuel opaque.

4. Il est interdit d'entreposer des produits dangereux, pétroliers et/ou chimiques sans avoir reçu au préalable la permission des autorités provinciales concernées.

Le personnel recommande également que le Comité recommande au Conseil :

a) qu'un arrêté de rezonage et une entente de rezonage conditionnel soient rédigés sur la base du rapport présenté au Comité.

b) qu'une analyse des DIP de l'arrêté de rezonage soit préparée. L'objectif de l'analyse est de démontrer que l'arrêté de rezonage est conforme au Règlement sur les DIP.

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 100 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, 8 lettres ont été envoyées.

Attachments/ Pièces jointes : - Demande de rezonage reçu le 9 decembre 2023.
- Annexe comprenant les figures placées dans le rapport de rezonage.
- l'Arrêté N° Z-1-14 et conditions de rezonage 2009.
- Commentaires reçus des ministères du GNB.



**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:	<u>Luc Entreprises Ltd.</u>
Adresse postale du requérant : / Applicant's mailing address:	<u>111 Thompson Road, Campbellton, NB E3N 1W3</u>
Téléphone (résidence) / Phone (residence):	() -
Téléphone (cellulaire) / Phone (cell):	(506) 789 - 3667
Courriel / Email:	<u>lucsent64@hotmail.com</u>
Zonage actuel / Current zoning:	« une entreprise d'un entrepreneur général » sous réserve de conditions / "general contractor's business" subject to conditions
Zonage proposé / Proposed zoning:	construire une 2e extension au bâtiment principal (c.-à-d. le garage) / construct a 2nd expansion to the main building (i.e. the garage)
Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : / Complete address or location of the property subject to the rezoning:	<u>111 Thompson Rd, Campbellton E3N1W3</u>
NIDs / PIDs:	<u>Partie des NID's 50003367 et 50002591 / Part of PID's 50003367 and 50002591</u>
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.	
Avez vous joint une description détaillée du projet? Have you included a detailed description of the project? <input checked="" type="checkbox"/> Oui/Yes <input type="checkbox"/> Non/No Voir demande de permis de construction et plans ci-joints	
Avez vous joint les plans & dessins du développement proposé? Have you included the plans & drawings for the proposed development? <input checked="" type="checkbox"/> Oui/Yes <input type="checkbox"/> Non/No Voir demande de permis de construction et plans ci-joints	
Quel sont les coûts approximatifs du projet/développement proposé? What is the estimated cost of the proposed project/development? \$ <u>(20000 - 25000)</u>	
Rajouter toutes autres informations pertinentes. Attach any other pertinent information.	

Luc Enterprises Ltd

111 thompson Rd
Campbellton N.B.
E3N 1W3
Tel # 506-789-3667

December 9, 2023

A qui le droit

Description detaillee du projet:

Ma demande est juste pour faire un extention pour agrandire mon office pour mes clients et stock room et lunch (office 20' x 15' et stock room 20' x 20').

Pour les cout ces juste le ciment le bois et la tole environnt \$ 10 a \$ 15 milles dollar le rest j'ai les homme pour faire le rasemblage.

Luc Pelletier









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:

S. Pelletier

9/12/2023

Date

Signature du propriétaire / Signature of Owner:

S. Pelletier

9/12/2023

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. Les frais doivent être payés avant que votre demande soit traitée. / Please note that depending on the municipality there may be a fee applied to this application 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.

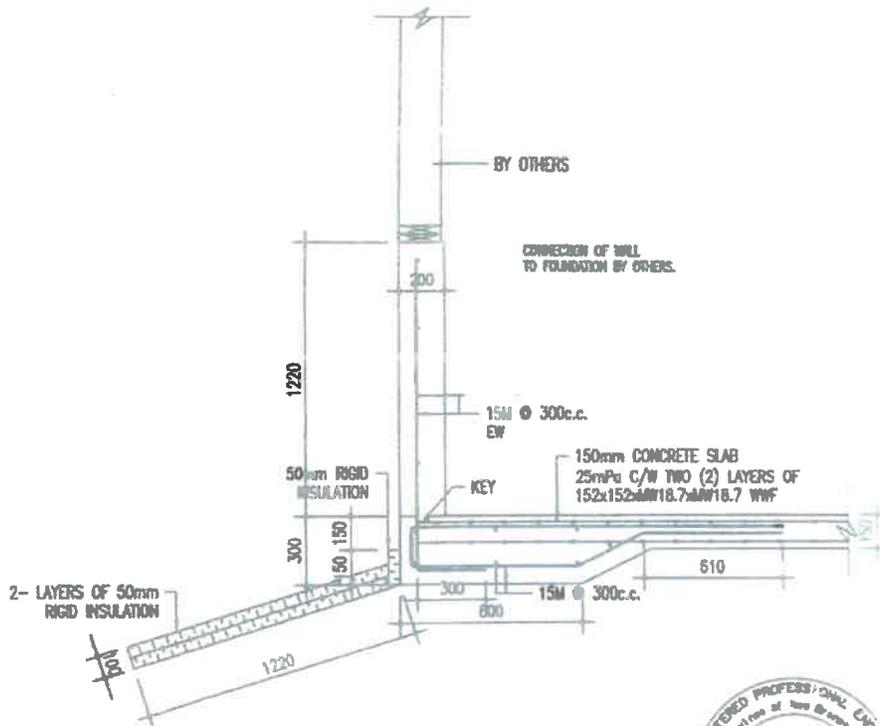
Pour obtenir des conseils, svp communiquez avec nos agents de développement en composant le (506) 789-2595.

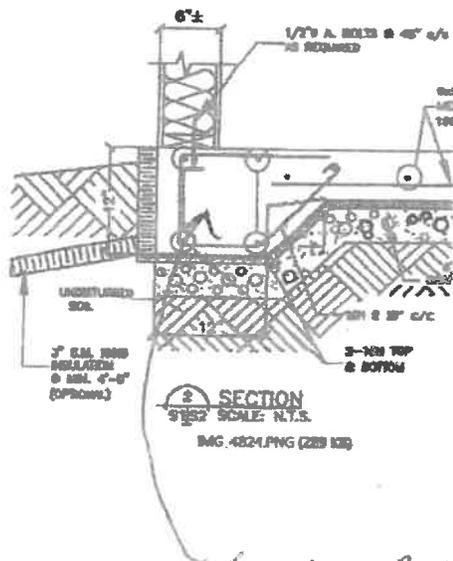
Once completed, submit your application and attachments to info@commissionrestigouche.ca

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

Les renseignements personnels recueillis par la Commission de services régionaux Restigouche pourraient être communiqués en vertu de la *Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée*, LN-B 2009, c R-10.6

The personal information collected by the Restigouche Regional Service Commission may be subject to disclosure in accordance with the *Right to Information and Protection of Privacy Act*, SNB 2009, c R-10.6





Foundation detail

Chris Cochrane

To: bob.gallagher@chicore.com

Reply |

Wed 2008-03-26 9:25 AM

Index

Picture

IMG_4823.JPG 29 KB

AT700001.txt 154 bytes

IMG_4824.PNG 228 KB

AT700002.txt 114 bytes

IMG_4825.JPG 8 KB

AT700003.txt 111 bytes

6 attachments (3 MB) Download all Save all to Outlook Personal

*fournir le bar dans le footing
comme plan Revue
former et finir le ciment
former fondation 4' sur Slabe
(le bar dans la fondation 4")
Pas de Plan ?*



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Urbanisme / Planning

68 A rue Water st., Campbellton, NB, E0N 1B1, Tel.: 709-2585, Fax: 709-2584

NO. DU PERMIS PERMIT NUMBER	TAXE FEE
ZONING ZONAGE	
DATE D'ÉMISSION ISSUE DATE	
LOG	

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION — BUILDING PERMIT APPLICATION

EMPLACEMENT DU PROJET / LOCATION OF PROJECT: 111 Thompson Road, Campbellton, NB

Propriétaire / Owner: Luc Entreprise Inc Adresse / Address: même Tel.: 709-3667 (cell.)

Entrepreneur / Contractor: moi-même Adresse / Address: _____ Tel.: _____

Entrepreneur / Contractor: _____ Adresse / Address: _____ Tel.: _____

Entrepreneur / Contractor: _____ Adresse / Address: _____ Tel.: _____

DÉTAILS DE CONSTRUCTION DETAILS

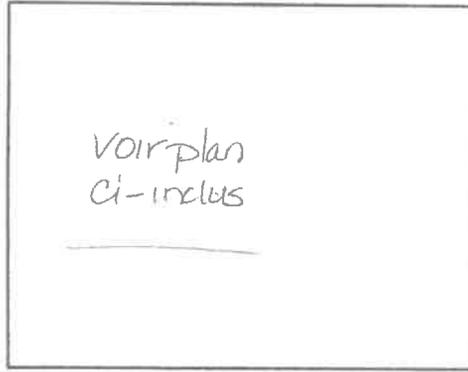
APPLICATION POUR / FOR	Enger Erect	Ajouter Add to <input checked="" type="checkbox"/>	Modifier Modify	Démolir Demolish	Rénover Renovate	NID PID: _____
------------------------	-------------	--	-----------------	------------------	------------------	----------------

Main use / Usage Principal: Commercial Dimensions de la bâtisse / Size of building: _____

Dimensions du lot / Size of lot: _____ No. d'étages / No. of Stories: _____ Hauteur / Height: _____

DESCRIPTION DU PROJET / PROJECT DESCRIPTION

Apuit au garage de 35x20 pour faire nouvelle office stock room et lunch room



Début des travaux / Starting date: juin 2023

Fin des travaux / Completion date: max. 1 mois

Coût probable des travaux / Estimated cost of work: 20 à 25000 \$

Source d'eau / Water source: _____

Égout / Sewage disposal: _____

Déclaration à l'inspecteur des bâtiments / Declaration to the building inspector:

Je, Luc Hébertier de Campbellton dans le comté de Restigouche déclare solennellement.

I, _____ of _____ in the county of _____ do solemnly declare:

- QUE je demande, par la présente, un permis de construction tel que décrit et accepte de me conformer aux règlements en vigueur et à toute autre exigence administrative pertinente.
- QUE je suis le propriétaire (ou l'agent autorisé) nommé dans la demande de permis ci-dessus.
- QUE j'accorde le consentement à l'inspecteur des constructions d'entrer sur la propriété ou sur les lieux à tout moment raisonnable dans le but d'effectuer les inspections relatives à ma demande de permis de construction.
- QUE les informations contenues dans la présente déclaration sont complètes, véridiques, sans réticences et faites en pleine connaissance de cause.

ET je fais cette déclaration solennellement en croyant consciencieusement qu'elle est véridique et qu'elle a la même valeur et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la "Loi du Serment du Canada".

AND I make this solemn declaration sincerely believing that it is true and that it has the same value and effect as if it had been solemnly sworn under the "Canada Evidence Act".

Signé à Campbellton le 31 mars 2023

Signed in _____ on this _____

[Signature]
(Signature du demandeur / Signature of applicant)

INSPECTIONS (Par l'inspecteur / By Inspector)

24 HRS Before / Avant	Fondation Pre-Backfill	Oscature Framing	Coupe-Vapeur Pre-Drywall	Final Finales	Autre Other	Initiales Initials: _____
-----------------------	------------------------	------------------	--------------------------	---------------	-------------	---------------------------

USAGE DU BUREAU / OFFICE USE

AUTHORIZATION EXTÉRIEURES / OUTSIDE APPROVALS

Dept. Env.: (YES/NO) _____; Dept. Santé / Health: (YES/NO) _____; Dept. Trans.: (YES/NO) _____

Prévôt des inc./F. Marshall: (YES/NO) _____; Municipalité/Municipality: (YES/NO) _____

Usage permis? Permitted use? _____

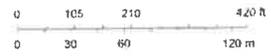
Exigences de zonage respectées? By-law req. met? _____

Dérogation requis? Variance required? _____

(Inspecteur des bâtiments / Building Inspector)



Je, Luc Pelletier, demande le rezonage des portions de terrains tels que délimités par la ligne pointillée



Luc Pelletier
Signature

LUC ENTERPRISES LTD, 107 THOMPSON RD, CAMPBELLTON

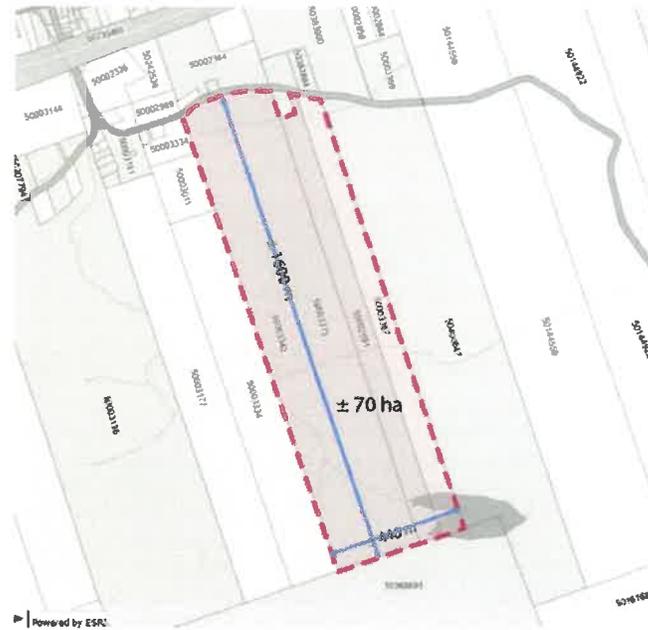


Figure 1: Ensemble des propriétés appartenant au requérant
Figure 2: All properties owned by the applicant.





Figure 4: Partie avant rezonée en 2009/ Front part of the property rezoned in 2009.



Figure 5: Bâtiment principa/ Main building.



Figure 6: Partie arrière non rezonée/ Rear part of the property that was not rezoned.



Figure 7: Partie de terrain non rezonée utilisée (ou qui a été utilisée) pour entreposer des agrégats/ Part of the property that was not rezoned and used (or has been used) for the storage of aggregates.



Portion rezonée en 2009
Portion rezoned in 2009

Figure 8: Portions de terrains rezonées en 2009/ Portions of land that were rezoned in 2009.

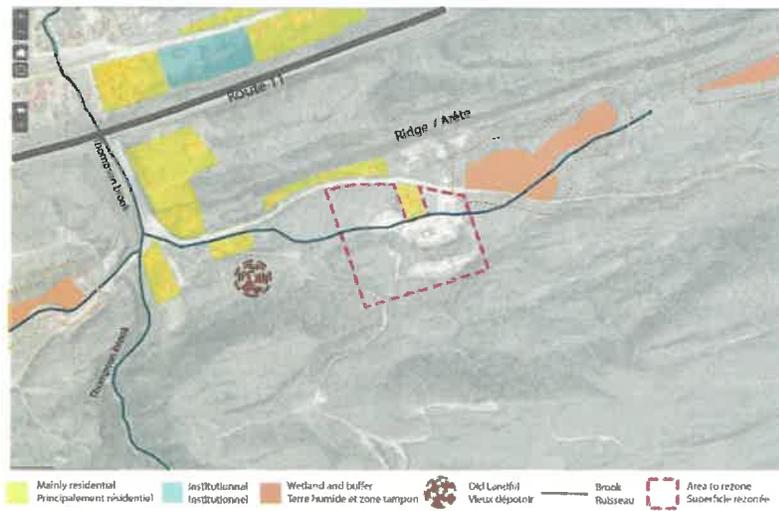


Figure 9: Utilisations actuelles des terrains dans le voisinage / Current use of the properties in the vicinity.



Figure 10: Photo aérienne du voisinage / aerial photography.

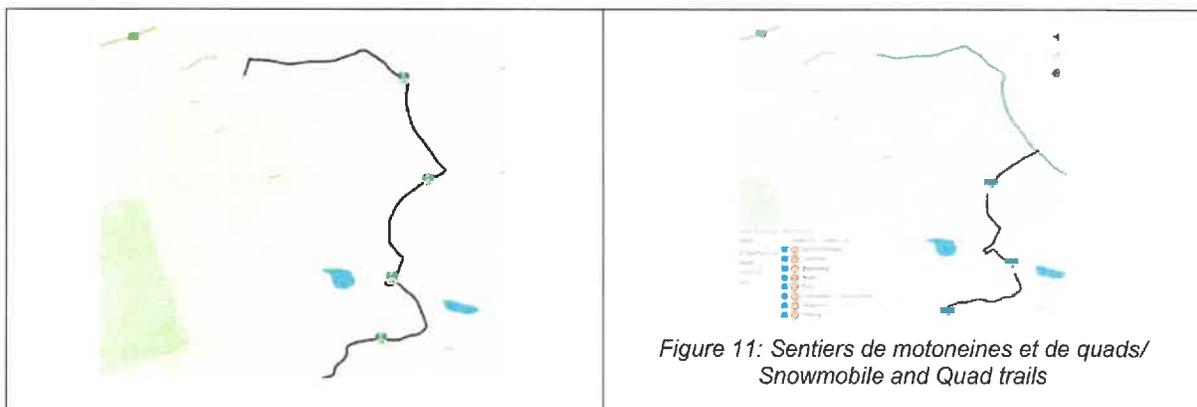


Figure 11: Sentiers de motoneiges et de quads / Snowmobile and Quad trails

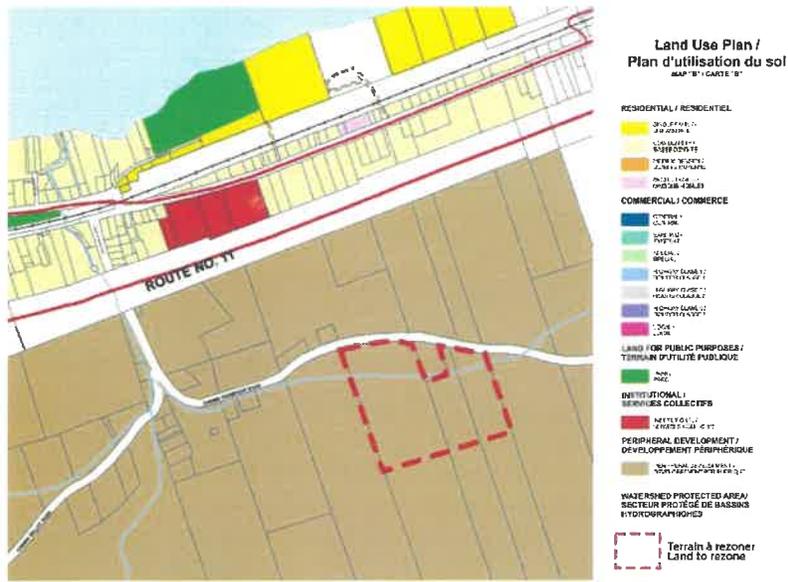


Figure 12: Extrait de la carte du Plan Municipal/ Extract of the Municipal Plan.

Figure 13: Site 6 du Plan Municipal/ Site 6 mentioned in the Plan Municipal

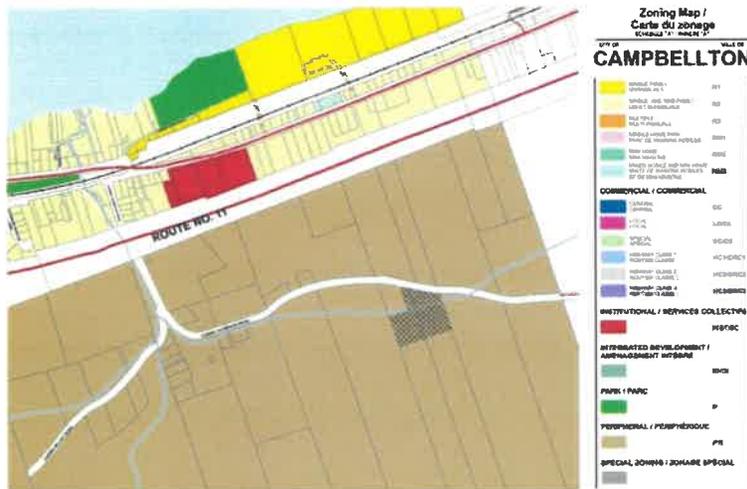
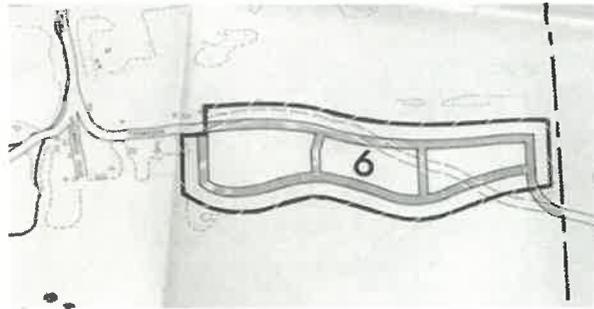


Figure 14: Carte de zonage/ Zoning map.

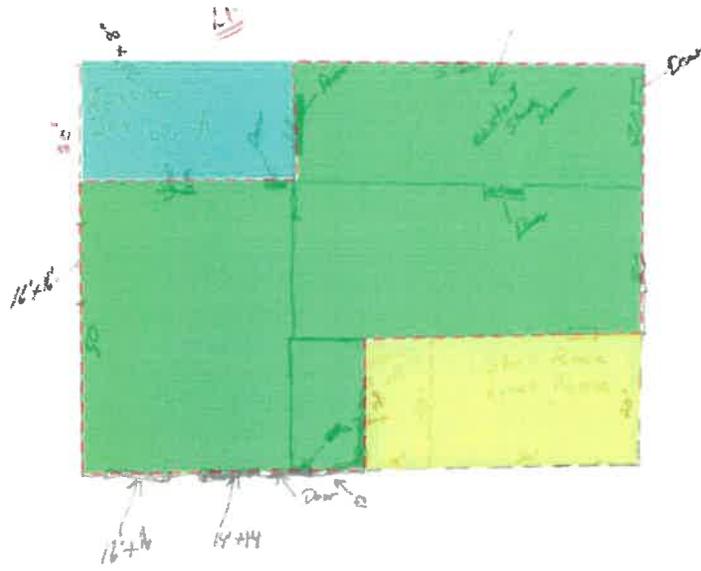


Figure 15: Plan d'agrandissement fourni par le requérant/ Expansion plan provided by applicant.



Figure 16: Façade avant montrant le coin où le bâtiment sera agrandi/ Front facade showing the corner where the building will be enlarged.



Figure 17: Problème de neige et de glace sur le toit/ Snow and ice problems on the roof.

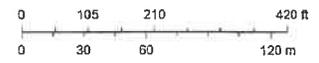


Figure 18: Terrains visés par le rezonage/ Areas to rezone.



Figure 19: Portion arrière non zonée utilisée pour de l'entreposage industriel/ Unzoned rear portion used for industrial storage.



BYLAW NO. Z-1 - 14

ARRÊTÉ N° Z-1 - 14

**A BYLAW TO AMEND BYLAW NO. Z-1,
ZONING BYLAW**

**UN ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ
N° Z-1, ARRÊTÉ DE ZONAGE**

The Council of the City of Campbellton, under the authority vested in it by section 34 of the Community Planning Act, enacts as follows:

Le conseil de la Ville de Campbellton, en vertu de l'autorité que lui confère l'article 34 de la *Loi sur l'urbanisme*, ordonne ce qui suit :

1. Subject to section 2, the properties located at 111 Thompson Road and described in Schedule "A", dated May 2009, are hereby rezoned to permit the following use of the land, buildings or structures:

1. Sous réserve du paragraphe 2, la zone des biens-fonds sis au 111, chemin Thompson et décrits à l'annexe « A », en date de mai 2009, est par la présente modifiée en vue de permettre l'usage suivant du terrain, des bâtiments et des constructions :

(a) a general contractor's business.

(a) une entreprise d'un entrepreneur général

2. The property mentioned in section 1 shall not be used except in conformity with a resolution of the Council of Campbellton adopted under the authority vested in it by section 39 of the Community Planning Act, and attached as Schedule "B".

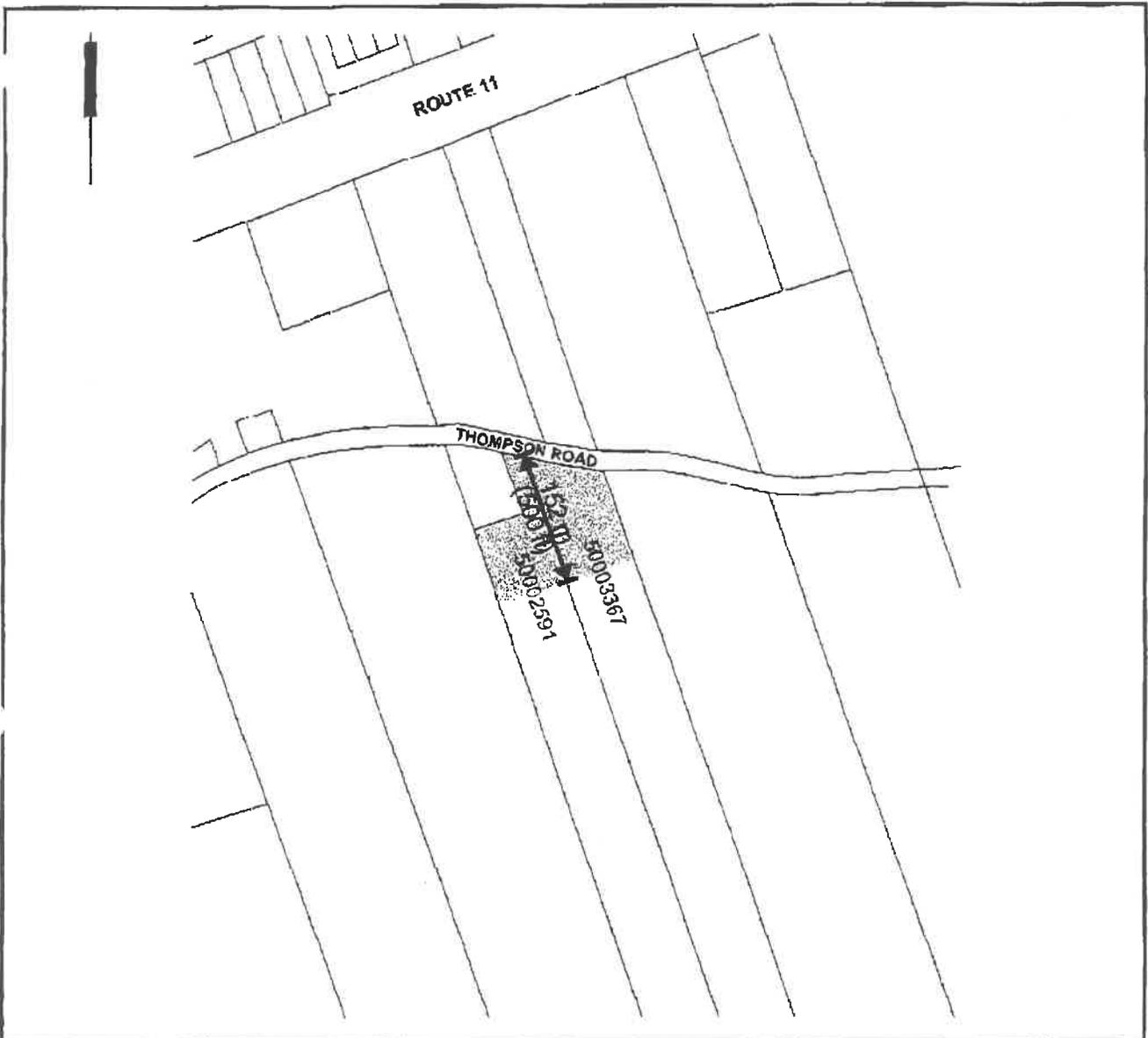
2. Les biens-fonds décrits au paragraphe 1 ne doivent être utilisés qu'en conformité de la résolution adoptée par le Conseil de la Ville de Campbellton en vertu de l'autorité que lui confère l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme*, et en annexe « B ».

This instrument purports to be a copy of the original registered or filed in the Restigouche County Registry Office New Brunswick

Exemplaire présenté comme copie conforme à l'instrument enregistré ou déposé au bureau d'enregistrement du comté de Restigouche, Nouveau Brunswick

27435263
Number-number

15 JUL. 2009
date



CITY OF
CAMPBELLTON
 ZONING AMENDMENT

SCHEDULE A
 May 2009

111 Thompson Road

VILLE DE
CAMPBELLTON
 MODIFICATION DE ZONAGE

ANNEXE A
 Mai 2009

111, chemin Thompson



SCHEDULE "B"**RESOLUTION**

Under the authority vested by section 39 of the Community Planning Act, be it resolved as follows:

1. The Council of the City of Campbellton will rezone a portion of the properties located at 111 Thompson Road, only in conformity with the following conditions:

(1) The development permitted by this Zoning Bylaw amendment is limited to the northern portion of the properties identified by PID numbers 50003367 and 50002591, which are already cleared and developed, as shown in Schedule "A", dated May 2009, and is hereinafter referred to as "the subject properties".

(2) Subject to this resolution, the land, buildings or structures on the subject properties may be used for the purpose of, and for no other purpose,

(a) a general contractor's business, including the storage of heavy equipment, stockpiling of materials and a service establishment, as a main use; and

(b) subject to subsection (3), any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure.

(3) A use permitted under paragraph (b) of subsection (2) is permitted only if approved by the Planning Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by such Commission.

(4) One expansion to the main building (i.e. garage) is permitted, subject to Part XV Peripheral Zone, Section 76. Yards for a Main Building or Structure and Section 77. Height of a Main Building or Structure.

ANNEXE « B »**RÉSOLUTION**

En vertu de l'autorité que lui confère l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme*, il est résolu que :

1. Le conseil de la Ville de Campbellton procédera au rezonage d'une partie des biens-fonds sis au 111, chemin Thompson, dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

(1) Les travaux d'aménagement permis par la présente modification au règlement de zonage se limitent à la partie nord des biens-fonds désignés par les NID 50003367 et 50002591, qui ont déjà été déboisés et aménagés, tel qu'il est indiqué à l'annexe « A », en date de mai 2009, et ci-après appelés « biens-fonds visés ».

(2) Sous réserve de la présente résolution, le terrain, les bâtiments et les constructions sur les biens-fonds visés doivent servir principalement, et à aucune autre fin, à l'exploitation :

(a) d'une entreprise d'un entrepreneur général, comprenant l'entreposage de machinerie lourde, le stockage de matières et un établissement de service, à titre d'usage principal; et

(b) sous réserve du paragraphe (3), de tout bâtiment annexe, construction ou usage accessoire à l'usage principal du terrain, du bâtiment et des constructions.

(3) Tout usage permis en vertu de l'alinéa (b) du paragraphe (2) n'est permis qu'avec l'approbation de la Commission d'urbanisme et seulement conformément aux modalités que peut imposer ladite Commission.

(4) Une expansion au bâtiment principal (i.e. garage) est permise, sous réserve de la PARTIE XV-Zones Périphériques, Article 76. Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux et Article 77. Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal.

(5) Subject to this resolution, the provisions of PART XVI – SIGNS, and regarding zone-specific standards, the provisions for signage in a Peripheral Zone, and the provisions of PART XVII – GENERAL PROVISIONS, apply to the development and use of the subject properties.

(5) Sous réserve de la présente résolution, les dispositions de la PARTIE XVI - AFFICHAGE, et relativement aux normes de la zone, les dispositions relatives aux enseignes dans une zone périphérique, et les dispositions de la PARTIE XVII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES, s'appliquent à l'aménagement et à l'usage des biens-fonds visés.

(6) The hours of operation shall be limited to 7 am to 5 pm Monday to Friday, with occasional overtime due to emergencies.

(6) Les heures d'ouverture de l'établissement seront de 7 h à 17 h du lundi au vendredi. Il y aura des heures supplémentaires à l'occasion pour les urgences.

(7) All development and use of the subject properties shall meet all environmental regulations.

(7) Tout aménagement et usage des biens-fonds visés doivent satisfaire à toutes les exigences environnementales.

2. If the land, building or any structure on the subject properties is developed or used contrary to the provisions of this resolution, or contrary to any provisions under the Community Planning Act, Council will cancel this resolution, and the land shall revert to the type of zone under which it fell before re-zoning, namely, a Peripheral (PER) Zone.

2. Si le terrain, les bâtiments ou les constructions des biens-fonds visés sont aménagés ou utilisés en violation des dispositions de la présente résolution, ou en violation de toute disposition de la Loi sur l'urbanisme, le Conseil annulera la présente résolution, et le zonage du bien-fonds retournera à son premier zonage, à savoir une zone périphérique (PER).

1ST READING BY TITLE: June 8, 2009

1^{er} LECTURE PAR TITRE: le 8 juin 2009

2ND READING BY TITLE: June 8, 2009

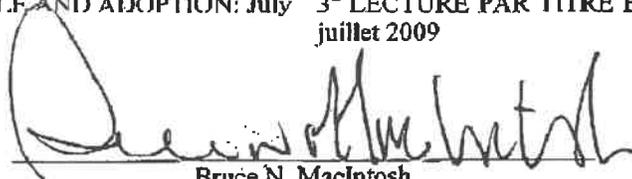
2^e LECTURE PAR TITRE: le 8 juin 2009

READING IN FULL: July 13, 2009

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: le 13 juillet 2009

3RD READING BY TITLE AND ADOPTION: July 13, 2009

3^e LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION: le 13 juillet 2009



Bruce N. MacIntosh
Mayor/Maire



Monique Cormier
City Clerk/Secrétaire municipale

Commentaires reçus des ministères du GNB

Patrick Mbaya

Environmental Impact Assessment Specialist/ Spécialiste des études d'impact sur l'environnement

Environmental Impact Assessment Branch/Direction des études d'impact sur l'environnement
NB - DELG/MELG

Pourriez-vous me dire ce quelles seront les demandes en eau et en termes des eaux usées (« sewage ») du nouveau garage, si cela s'applique, est-ce que ce garage sera connecte aux services municipaux? Avez-vous une ébauche du plan du garage a construire, qu'est-ce que le promoteur compte construire en termes d'infrastructure (route, bureaux, etc.) et leur emplacement sur le terrain/les NIP.

Suivi de l'urbaniste de la CSR concernant les commentaires du Direction des études d'impact sur l'environnement

En réponse à cette première question, le secteur en question n'est pas desservi par les infrastructures municipales. La propriété est raccordée à un système privé d'évacuation des eaux usées et à un puits. Vous faites référence à un « nouveau garage ». Aucun nouveau garage n'est proposé. Le garage existe depuis plusieurs années. Le garage initial a été construit en 1988 et agrandi en 2009 suite à un premier rezonage. Ce rezonage permettait également à l'entreprise d'avoir une licence de la province pour faire l'inspection de ses propres véhicules avec ses mécaniciens certifiés. Il s'agit d'un garage comme il en existe des centaines dans la province et utilisé par un entrepreneur en excavation, aménagement paysager et déneigement.

Le rezonage de 2009 ne permettait qu'un seul agrandissement sur le garage initial construit en 1988. Le but du présent rezonage est d'agrandir le garage existant pour les bureaux administratifs. Le promoteur envisage un autre agrandissement dans le futur pour un poste de lavage pour ses camions et ses véhicules. Ce poste de lavage sera opéré avec des nettoyeurs à haute pression couramment utilisés à des fins domestiques et commerciales. Nous n'avons pas de plans détaillés pour le garage mais le rapport de rezonage contient un plan de plancher qui décrit le garage existant et les agrandissements proposés. La partie en vert illustre les parties existantes du garage. La partie en jaune démontre l'agrandissement proposé sur le devant pour les bureaux et la salle à diner des employés. Le poste de lavage est illustré en bleu.

Le terrain est déjà aménagé pour l'entreprise en question. Aucune autre infrastructure n'est prévue.

A toute fin pratique, le nouveau zonage vise à permettre l'agrandissement du garage actuel et à confirmer l'usage à des fins industrielles des portions de terrains sur lesquelles l'entreprise s'est étendue au fils des années et qui n'avaient pas été rezonées en 2009. L'usage de la portion arrière du terrain pour de l'entreposage de matériaux et d'objets divers est décrit dans le rapport de rezonage.

Réponse du Direction des études d'impact sur l'environnement, MEGL (GNB) :

Basé sur l'information fournie, le projet, comme mentionné :

- « Aucun nouveau garage n'est proposé. Le garage existe depuis plusieurs années »,
- « Le but du présent rezonage est d'agrandir le garage existant pour les bureaux administratifs »,

n'est pas considéré comme étant un ouvrage selon l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (ÉIE), donc il n'a pas besoin d'être enregistré pour un examen d'ÉIE avant qu'il

puisse aller de l'avant. Si la description du projet fournie est inexacte ou si le projet est modifié, veuillez s.v.p. communiquer avec la Direction des ÉIE du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin de déterminer si un examen d'ÉIE est exigé puisque le besoin d'un examen d'ÉIE est évalué au cas par cas. Veuillez noter que cette décision reliée aux exigences d'ÉIE est basée sur le contexte réglementaire actuel. Si le projet ne va pas de l'avant à l'intérieur d'un an de la date de cette décision, le promoteur doit contacter la Direction des ÉIE pour confirmer s'il y a des exigences d'évaluation. De plus, le projet doit toujours respecter toutes les autres exigences réglementaires applicables et toutes les autorisations appropriées doivent être obtenues avant le début des activités du projet.

Une des modifications que vous avez soulevée est que le promoteur compte entreprendre « un autre agrandissement dans le futur pour un poste de lavage pour ses camions et ses véhicules. Ce poste de lavage sera opéré avec des nettoyeurs à haute pression couramment utilisés à des fins domestiques et commerciales ». Cette modification pourrait déclencher l'item « s » des listes des Projets qui doivent être enregistrés en vertu du règlement sur l'EIE (Voir le lien suivant :

https://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/ministeres/egl/environnement/content/etude_d_impact_environnemental/projets-enregistres.html)

Les détails de cet autre agrandissement, surtout concernant la demande en eau, devront être fournis à la Direction des ÉIE avant qu'il soit mis en œuvre pour confirmer s'il devra être enregistré pour un examen d'ÉIE.

Janelle McLaughlin, MÉE

Biologiste de terres humides / Wetland Biologist

Gestion des eaux de surface/ Surface water management

Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux/ Department of Environment and Local Government

La Direction de la Gestion des Eaux de Surface (ministère de l'environnement et des gouvernements locaux) a revu la demande de Rezonage « Rezonage - Luc Entreprises LTD, 107 Thompson Rd. Campbellton ». Vous trouverez ci-joint une lettre de commentaires pour cette demande.

Nous n'avons pas d'inquiétude majeure de changer le zonage d'une partie des parcelles 50003367, 50002591, 50003375 de « Périphérique » à « Commercial Routier Classe 2 ».

Toutefois, en plus des éléments cités dans la lettre de commentaires, nous tenons également à signaler les éléments suivants :

- Veuillez noter que notre évaluation indique le potentiel d'une terre humide non cartographiée à l'intérieur ou à moins de 30 mètres des lots (la zone au nord) à rezonés. 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 professionnel qualifié en délimitation de terres humides.

- Veuillez noter les restrictions suivantes concernant les dépôts d'objets de récupération (salvage yards) tels que prescrits dans la *Loi sur les lieux inesthétiques* :

- Il est interdit d'établir, de maintenir, d'exploiter ou d'implanter un dépôt d'objets de récupération :
 - a) à moins de 300 m d'une plage, d'un terrain de jeux ou d'un parc public, d'une école, d'un établissement hospitalier, d'une église ou d'un cimetière;
 - b) à moins de 30 m d'une route;
 - c) visible d'une route, à moins qu'il soit complètement caché des regards ordinaires des usagers de la route :
 - i. soit par des objets naturels,

ii. soit par une clôture d'une hauteur d'au moins 2 m qui est construite et entretenue suivant des normes que le ministre juge acceptables.

Lettre ci-jointe de GES :

La Direction de gestion des eaux de surface (GES) avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux (MEGL) a révisé la demande de rezonage provisoire proposé « Rezonage – Luc Entreprises LTD, Thompson Rd, Campbellton » daté du 18 avril 2024. 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. Ces informations servent de guide pendant la phase de planification, aux commissions de services régionaux, aux propriétaires fonciers, aux agents d'aménagement, aux arpenteurs géomètres, aux gouvernements locaux, etc., afin d'assurer que les propositions sont examinées en tenant compte des contraintes environnementales potentielles et sont conçues d'une manière durable.

1. La carte de référence de MCETH indique que 3 cours d'eau et des terres humides et leurs limites de 30 mètres sont présents sur les lots NID 50003367, 50002591, 50003375 et 50003342 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 autre terre humide qui n'est pas représenté sur la carte de référence dans ou à moins de 30 mètres de ces lots. 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.

2. 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 devra être compensée un ratio de 2:1.

3. Une approche d'atténuation en trois étapes est requise lorsqu'on propose une modification dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide. Ces étapes comprennent, dans un ordre séquentiel, l'évitement au stade de la planification, la minimisation des impacts dans la mesure du possible et, enfin, la compensation de tout impact permanent sur les terres humides qui ne peut être évité, si le projet est approuvé. Par conséquent, tous les lots devraient avoir une superficie constructible suffisante en dehors des éléments réglementés (c'est-à-dire les terres humides et leurs zones tampons de 30 mètres) pour garantir que les impacts sur les terres humides soient minimisés pendant la phase de planification. Veuillez consulter les Directives générales sur la compensation des terres humides du MEGL pour plus d'informations sur le processus d'indemnisation.

4. La terre humide localisée au sud des lots NID 50003367, 50002591, 50003375, 50003342 où le rezonage est proposée est d'une superficie de plus de 2 ha. Les modifications qui affectent ces terres humides peuvent être sujettes à l'enregistrement d'une étude d'impact environnementale selon la section « v » de l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (Reg 87-83) de la Loi sur l'assainissement de l'environnement. Une consultation avec la Direction d'étude d'impact environnementale devrait avoir lieu avant toute modification à moins de 30 mètres de la terre humide afin de déterminer les exigences réglementaires pour le projet. 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 ou développables à l'extérieur des zones réglementées. C'est la responsabilité des autorités de planification de déterminer si la superficie non contrainte de la propriété est acceptable pour le développement proposé.

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.

<p>Darrell Welles, MSc. (He/Him) Manager, Air Sciences Section Air and Water Sciences Branch New Brunswick Department of Environment and Local Government</p>
<p>La section des sciences de l'air du ministère de l'environnement et des gouvernements locaux n'a pas de commentaires ou de préoccupations du point de vue de la qualité de l'air. Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion d'examiner et de commenter ce document.</p>
<p>Erin Douthwright La section des sciences de l'eau du ministère de l'environnement et des gouvernements locaux</p>
<p>La section des sciences de l'eau du ministère de l'environnement et des gouvernements locaux a fait le commentaire suivant : D'après les photos aériennes de l'endroit où l'on cherche à modifier le zonage, il semble qu'il y ait différentes choses empilées (gravier, terre, équipement industriel potentiellement). Ils devraient s'assurer qu'ils stockent correctement tous ces articles/équipements industriels sur le terrain étant donné qu'il y a des zones humides dans la région. Un meilleur stockage devrait être prévu pour empêcher le ruissellement du site industriel vers l'environnement.</p>
<p>Prativa Pradhan Climate Change Adaptation Analyst/ Analyste de l'adaptation aux changements climatiques Climate Change Secretariat / Secrétariat du changement climatique Environment and Local Government</p>
<p>Pas de commentaires de la part de la section adaptation.</p>
<p>André Frenette, RPP/UPC, MCIP/MICU Planner / Urbaniste Provincial and Community Planning / Urbanisme et aménagement provincial Local Government / Gouvernements locaux</p>
<p>J'ai examiné le document ci-joint concernant le rezonage des parcelles portant les NIDs : 50003367, 50002591, 50003375 et 50003342. SVP t'assurer que les déclarations d'intérêt public sont prises en compte au cours du processus de rezonage. Statements of Public Interest Regulation</p>
<p>Jesse Chiasson B.Sc (Bio), Agr./P.Ag. Gestionnaire des sections régionale et de l'aménagement du territoire Manager of Regional and Land Development Section Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries Gouvernement du Nouveau-Brunswick Government of New-Brunswick</p>
<p>Le ministère de l'Agriculture a révisé l'information fourni et nous n'avons pas de commentaire à ce moment.</p>
<p>Jason Bower Watershed Protection Officer/Agent de la protection des bassins hydrographiques Water Well Protection Officer/Agent de protection des puits d'eau Source and Surface Water Management/Gestion des eaux de source et de surface</p>

Authorizations and Compliance/Autorisations et de la *conformité*
Environment and Local Government/Environnement et gouvernements locaux

NID situés en dehors de toute zone de protection de bassin versant. Pas de commentaire.

Sarah Arnold, BSc, MEng/ BSc, Ming
Wellfield Protection Officer/Agente de planification de l'eau souterraine
Healthy Environments/ Environnements en Santé
Environmental Science and Protection/ Division de la science et de la protection de l'environnement
Environment & Climate Change/Environnement et Changement climatique

J'ai reçu les commentaires suivants de Gérard Souma, hydrogéologue au sein de notre Direction :
Du point de vue de la protection des sources d'eau potable, je n'ai aucune inquiétude. Je recommanderais d'approuver la demande d'extension de la profondeur initiale de 152 m des propriétés rezonées en 2009 de la partie nord des propriétés PIDs 50003367, 50002591, 50003375 et 50003342 bordant le chemin Thompson, afin de permettre :
- une nouvelle extension du bâtiment principal,
- l'utilisation du fond pour l'entreposage industriel des matériaux utilisés ou récupérés dans le cadre des activités de l'entreprise.
- légaliser le remblayage avec entreposage de sable, de gravier ou d'autres agrégats
Je n'ai pas de commentaires à formuler du point de vue de la protection des champs de captage, car ces parcelles ne se trouvent pas à proximité d'un champ de captage protégé ou d'un champ de captage préliminaire.

Felix Miao, MEng, EIT / IS
Approvals Coordinator / Coordonnateur des Agréments
Authorizations Branch – Permitting North Section / Direction des autorisations – Section de la délivrance de permis – Nord
Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

J'ai révisé ce rapport de rezonage au nom de la Direction des autorisations du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Veuillez voir les commentaires suivants :

- Selon le *Règlement sur le stockage et la manutention des produits pétroliers - Loi sur l'assainissement de l'Environnement*, tous projets d'ajouts de réservoirs de stockage des produits pétroliers de telle sorte que le système, c'est-à-dire la somme des capacités de tous les réservoirs, dépasse 2 000 L nécessitera une demande d'un agrément environnemental et d'une approbation du site. Une fois les agréments sont émis et le système est installé par un installateur titulaire d'une licence, une licence de produits pétroliers de site doit être obtenue de la Direction des autorisations avant que les produits puissent être mis dans les réservoirs.

- Selon la *Loi sur les lieux inesthétiques* :

Il est interdit d'établir, de maintenir, d'exploiter ou d'implanter un dépôt d'objets de récupération :

- a) à moins de 300 m d'une plage, d'un terrain de jeux ou d'un parc publics, d'une école, d'un établissement hospitalier, d'une église ou d'un cimetière;
- b) à moins de 30 m d'une route;
- c) visible d'une route, à moins qu'il soit complètement caché des regards ordinaires des usagers de la route :
 - (i) soit par des objets naturels,

(ii) soit par une clôture d'une hauteur d'au moins 2 m qui est construite et entretenue suivant des normes que le ministre juge acceptables.

• Par conséquent, aucun objet, véhicule ou matériau récupéré ou recyclé ne peut être stocké et/ou accumulé sur la propriété sans zonage et permis appropriés.

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

Shanie Collin

Environmental Impact Assessment Coordinator/ Coordinatrice d'évaluation de l'impact sur l'environnement

Crown Lands Branch/ Direction des terres de la Couronne

Natural Resources and Energy Development/ Ressources naturelles et l'énergie développement

Phone / Téléphone : 506-230-1610

www.gnb.ca/naturalresources / www.gnb.ca/ressourcesnaturelles

En ce qui concerne la demande ci-dessous, je n'ai pas de commentaires à partager tant que le rezonage reste dans les limites rouges de la figure 17, et non dans l'ensemble des PID.

Toutefois, veuillez noter que notre examen et nos commentaires ne concernent que les aspects de zonage de la proposition. Nous n'avons pas procédé à un examen complet du projet envisagé/proposé.

Annie van Deventer-Radford (she/her/elle)

Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine

Direction d'archéologie et patrimoine

Tourisme, Patrimoine et Culture

La Direction de l'archéologie et du patrimoine a examiné le document d'information reçu par rapport à la base de données des sites archéologiques et au modèle prédictif. Certaines parties de la zone en question sont situées à moins de 80 mètres d'un plan d'eau et sont généralement évaluées comme ayant un potentiel archéologique élevé.

Par conséquent, une évaluation de l'impact archéologique doit être réalisée au préalable par un archéologue titulaire d'un permis de recherche archéologique sur le terrain valide avant que toute activité de perturbation du sol (par exemple excavation, essouchement, etc.) ait lieu dans une telle zone.

De plus, si des objets archéologiques sont identifiés au cours d'une phase du projet, conformément à l'article 9 de la *Loi sur la conservation du patrimoine*, les travaux doivent s'arrêter et le promoteur doit en informer la Direction de l'archéologie et du patrimoine.

Suivi de l'urbaniste de la CSR concernant les commentaires du Direction de l'archéologie et du patrimoine

Questions de clarification de la CSR :

1. Pourriez-vous préciser à quel(s) plan(s) d'eau vous faites référence ?
2. Si la zone en question dans un rayon de 80 m de ces plans d'eau est déjà remblayée et développée, une évaluation des impacts archéologiques serait-elle recommandée avant d'excaver pour construire de petits ajouts à un bâtiment existant ?

Réponse du Direction de l'archéologie et du patrimoine, Tourisme, Patrimoine et Culture, (GNB) :

1. Ruisseaux, rivières, mer, lac, etc. Caractéristiques naturelles. Comprend les paléo-littoraux et les rivages d'origine des plans d'eau qui ont été modifiés.
2. Nous n'exigerons PAS une évaluation des impacts archéologiques dans cette demande de rezonage. Tout autre cas/demande sera traité au cas par cas.

Comments received from GNB departments

<p>Patrick Mbaya Environmental Impact Assessment Specialist/ Spécialiste des études d’impact sur l’environnement Environmental Impact Assessment Branch/Direction etude d’impact sur l’environnement NB - DELG/MELG</p>
<p>Could you tell me what the water and sewage demands of the new garage will be, if applicable, will it be connected to municipal services? Do you have a draft plan of the garage to be built, what the developer intends to build in terms of infrastructure (road, offices, etc.) and their location on the land/PID?</p>
<p>Follow up from RSC planner re Environmental Impact Assessment Branch comments:</p>
<p>In response to this first question, the sector in question is not serviced by municipal infrastructure. The property is connected to a private wastewater disposal system and a well. You are referring to a “new garage”. No new garages are proposed. The garage has existed for several years. The initial garage was built in 1988 and expanded in 2009 following a first rezoning. This rezoning also allowed the company to have a license from the province to inspect its own vehicles with its certified mechanics. This is a garage like hundreds of others in the province and used by an excavation, landscaping and snow removal contractor.</p>
<p>The 2009 rezoning allowed only one expansion on the initial garage built in 1988. The purpose of this rezoning is to expand the existing garage for administrative offices. The developer is considering another expansion in the future for a washing station for its trucks and vehicles. This washing station will be operated with high pressure washers commonly used for domestic and commercial purposes. We do not have detailed plans for the garage but the rezoning report contains a floor plan that describes the existing garage and proposed expansions. The green part illustrates the existing parts of the garage. The yellow part shows the proposed expansion at the front for the offices and the employee dining room. The wash station is shown in blue.</p> <p>The land is already developed for the business in question. No other infrastructure is planned.</p> <p>For all practical purposes, the new zoning aims to allow the expansion of the current garage and to confirm the use for industrial purposes of the portions of land on which the company has expanded over the years and which had not previously been rezoned in 2009. The use of the rear portion of the land for the storage of materials and various objects is described in the rezoning report.</p>
<p>Environmental Impact Assessment Branch, DELG (GNB) response:</p>
<p>Based on the information provided, the project, as mentioned: - “No new garages are proposed. The garage has existed for several years,” - “The purpose of this rezoning is to expand the existing garage for administrative offices”, is not considered to be a work under Schedule A of the <i>Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation</i>, therefore it does not need to be registered for an EIA review before he can move forward. If the project description provided is inaccurate or the project is amended, please contact the EIA Branch of the Department of Environment and Local Government to determine if an EIA review is required given the need for a EIA review is assessed on a case-by-case basis. Please note that this decision related to EIA requirements is based on the current regulatory context. If the project does</p>

not move forward within one year of the date of this decision, the proponent must contact the EIA Branch to confirm whether there are assessment requirements. Additionally, the project must still comply with all other applicable regulatory requirements and all appropriate approvals must be obtained before project activities begin.

One of the modifications you raised is that the developer plans to undertake “another expansion in the future for a washing station for its trucks and vehicles. This wash station will be operated with high pressure washers commonly used for domestic and commercial purposes.” This modification could trigger item “5” in the lists of Projects that must be registered under the EIA regulations (See the following link:

https://www2.gnb.ca/content/gnb/en/departments/elg/environment/content/environmental_impact_assessment/registered-projects.html)

Details of this other expansion, especially regarding water demand, will need to be provided to the EIA Branch before it is implemented to confirm whether it will need to be registered for an EIA review.

Janelle McLaughlin, MÉE

Biologiste de terres humides / Wetland Biologist

Gestion des eaux de surface/ Surface water management

Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux/ Department of Environment and Local Government

The Surface Water Management Branch (Department of Environment and Local Government) has reviewed the application of Rezoning “Rezoning - Luc Entreprises LTD, 107 Thompson Rd. Campbellton”. Attached is a letter of comment for this application.

We have no major concerns about changing the zoning of part of the 50003367, 50002591, 50003375 parcels from “Peripheral” to “Highway Commercial Class 2”.

However, in addition to the items cited in the comment letter, we would also like to point out the following:

- Please note that our assessment indicates the potential for an unmapped wetland within or within 30 metres of the lots (the area to the north) to be rezoned. Prior to any development on the property, SWM may require that the presence/boundaries of the wetland be assessed in the field by a qualified wetland delineation professional.

- Please note the following restrictions regarding salvage yards as prescribed in the Unsightly Premises Act:

- No person shall establish, maintain, operate or locate a salvage yard:
 - a) within 300 m of a beach, playground or public park, school, hospital, church or cemetery;
 - b) less than 30 m from a road;
 - c) visible from a road, unless completely hidden from the ordinary view of road users :
 - i. by natural objects,
 - ii. by a fence at least 2 m high, built and maintained to standards acceptable to the Minister.

Attached letter from SWMB:

The Surface Water Management Branch (SWMB) with the Department of the Environment and Local Government (DELG) reviewed the proposed interim rezoning application “Rezoning - Luc Entreprises LTD, Thompson Rd, Campbellton” dated April 18, 2024. During our review, the Watercourse and

Wetland Alteration Reference Map (WWAM), aerial imagery and other available desktop tools were used to assess the presence of wetlands and/or watercourses in or near the proposed subdivision. This information serves as a guide during the planning phase, to regional service commissions, landowners, planning agents, land surveyors, local governments, etc., to ensure that proposals are reviewed in light of potential environmental constraints and are designed in a sustainable manner.

1. The MCETH reference map indicates that 3 watercourses and wetlands and their 30-metre boundaries are present on PID lots 50003367, 50002591, 50003375 and 50003342 where rezoning is proposed. However, this map is only a reference tool, and it is possible that there is another watercourse or wetland not shown on the reference map within 30 metres of these lots. Any modification carried out in or within 30 metres of a watercourse or wetland as defined requires a permit from MCETH.

2. Wetlands perform important environmental functions and must be protected. In cases where it is not possible to avoid impacts on a wetland and an application is approved through an MCETH permit application and/or an Environmental Impact Assessment (EIA), the wetland loss must be compensated at a ratio of 2:1.

3. A three-stage mitigation approach is required when a modification is proposed in or within 30 metres of a wetland. These steps include, in sequential order, avoidance at the planning stage, minimization of impacts where possible and, finally, compensation for any permanent wetland impacts that cannot be avoided, if the project is approved. Therefore, all lots should have sufficient buildable area outside the regulated features (i.e. wetlands and their 30-meter buffer zones) to ensure that impacts on wetlands are minimized during the planning phase. Please refer to DELG's General Guidelines on Wetland Compensation for more information on the compensation process.

4. The wetland located south of PID lots 50003367, 50002591, 50003375, 50003342 where rezoning is proposed is over 2 ha in size. Modifications affecting these wetlands may be subject to the registration of an environmental impact assessment under section "v" of Schedule A of the Environmental Impact Assessment Regulation (Reg 87-83) of the Clean Environment Act. Consultation with the Environmental Impact Assessment Branch should take place prior to any modification within 30 metres of the wetland to determine the regulatory requirements for the project.

SWMB has reviewed the proposed rezoning request and has no further comments. However, GES requires that lots have sufficient usable or developable area outside of the regulated zones. It is the responsibility of the planning authority to determine whether the unconstrained area of the property is acceptable for the proposed development.

This review does not exempt you from any other regulations. The associated recommendations are valid for a period of 24 months from the date of correspondence. If development has not commenced within this period, the customer must resubmit the documentation for review by DELG.

For additional information, please refer to the following documentation available on the Department of the Environment and Local Government website.

Please do not hesitate to contact me if you have any further questions.

[Darrell Welles, MSc. \(He/Him\)](#)
[Manager, Air Sciences Section](#)
[Air and Water Sciences Branch](#)
[New Brunswick Department of Environment and Local Government](#)

The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government has no comments or concerns from an air quality perspective.

Thank you for the opportunity to review and comment.

[Erin Douthwright](#)
[Water Sciences Section at the Department of Environment and Local Government](#)

<p>The Water Sciences Section at the Department of Environment and Local Government has the following comment:</p> <p>From the aerial photos where they are looking to rezone, it appears they have some different things piled up (gravel, dirt, industrial equipment potentially). They would need to make sure they are properly storing all these items/industrial equipment on the lot since there are wetlands in the area. Better storage should be planned to prevent run off from the industrial site to the surrounding environment.</p>
<p>Prativa Pradhan Climate Change Adaptation Analyst/ <i>Analyste de l'adaptation aux changements climatiques</i> Climate Change Secretariat / <i>S�cretariat du changement climatique</i> Environment and Local Government</p>
<p>No comments from adaptation section.</p>
<p>André Frenette, RPP/UPC, MCIP/MICU Planner / <i>Urbaniste</i> Provincial and Community Planning / <i>Urbanisme et aménagement provincial</i> Local Government / <i>Gouvernements locaux</i></p>
<p>I have reviewed the attached document regarding the rezoning of parcels bearing PIDs: 50003367, 50002591, 50003375 and 50003342. Please ensure that Statements of Public Interest are taken into account during the rezoning process. Statements of Public Interest Regulation</p>
<p>Jesse Chiasson B.Sc (Bio), Agr./P.Ag. Gestionnaire des sections régionale et de l'aménagement du territoire <i>Manager of Regional and Land Development Section</i> Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches <i>Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries</i> Gouvernement du Nouveau-Brunswick <i>Government of New-Brunswick</i></p>
<p>The Department of Agriculture has revised the information provided and we have no comment at this time.</p>
<p>Jason Bower Watershed Protection Officer/Agent de la protection des bassins hydrographiques Water Well Protection Officer/Agent de protection des puits d'eau Source and Surface Water Management/Gestion des eaux de source et de surface Authorizations and Compliance/Autorisations et de la <i>conformité</i> Environment and Local Government/Environnement et gouvernements locaux</p>
<p>PIDs located outside of any watershed protected area. No comment.</p>
<p>Sarah Arnold, BSc, MEng/ BSc, Ming Wellfield Protection Officer/Agente de planification de l'eau souterraine Healthy Environments/ <i>Environnements en Santé</i> Environmental Science and Protection/ <i>Division de la science et de la protection de l'environnement</i> Environment & Climate Change/Environnement et Changement climatique</p>

I received the following comments from Gerard Souma, hydrogeologist with our Branch:
From a drinking water source protection perspective, I've no concern. I would recommend approving the request for extending the initially 152 m properties depth rezoned in 2009 of the northern part of the properties PIDs 50003367, 50002591, 50003375 and 50003342 bordering chemin Thompson, to allow:

- an additional new expansion of the main building,
 - the background to be used for industrial storage including materials used or recovered as part of the company's operations.
 - legalizing the filling in with storage of sand, gravel or other aggregates
- I have no comments from a wellfield protection perspective as these parcels are not in the near vicinity to any protected or preliminary wellfields.

Felix Miao, MEng, EIT / IS

Approvals Coordinator / Coordonnateur des Agréments

Authorizations Branch – Permitting North Section / Direction des autorisations – Section de la délivrance de permis – Nord

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

I have reviewed this rezoning report on behalf of the Permitting Branch of the Department of the Environment and Local Government. Please see the following comments:

- According to the Petroleum Product Storage and Handling Regulation - Clean Environment Act, any proposed additions to petroleum product storage tanks such that the system, i.e. the sum of the capacities of all tanks, exceeds 2,000 L will require an application for an environmental approval and site approval. Once the approvals are issued and the system is installed by a licensed installer, a site petroleum products license must be obtained from the Permits Branch before the products can be placed in the tanks.

- According to the Unsightly Premises Act:

No person shall establish, maintain, operate or locate a salvage yard:

- a) within 300 m of a public beach, playground, park, school, hospital, church or cemetery;
- b) less than 30 m from a road;
- c) visible from a road, unless completely hidden from the ordinary view of road users :
 - (i) by natural objects,
 - (ii) by a fence at least 2 m high that is built and maintained to standards acceptable to the Minister.

- Consequently, no object, vehicle or reclaimed or recycled material may be stored and/or accumulated on the property without appropriate zoning and permits.

Please do not hesitate to contact me if you have any questions.

Shanie Collin

Environmental Impact Assessment Coordinator/ Coordonnatrice d'évaluation de l'impact sur l'environnement

Crown Lands Branch/ Direction des terres de la Couronne

Natural Resources and Energy Development/ Ressources naturelles et l'énergie développement

Phone / Téléphone : 506-230-1610

www.gnb.ca/naturalresources / www.gnb.ca/ressourcesnaturelles

Regarding the below request, I did not have comments to share as long as the rezoning is staying within the red boundary outlined in Figure 17, and not to the entire PIDs. However, please note that our review and feedback pertain solely to the zoning aspects of the proposal. We did not do a full review on intended/proposed project.

Annie van Deventer-Radford (she/her/elle)

Project Specialist: Archaeology & Heritage
Archaeology and Heritage Branch
Tourism, Heritage and Culture

Archaeology and Heritage Branch has reviewed the received information document against the Archaeological Sites Database and Predictive Model. Portions of the subject area are located within 80-meters of a waterbody and is generally assessed as having elevated archaeological potential.

Therefore, an archaeological impact assessment should be completed in advance by an archaeologist with a valid Archaeological Field Research Permit before any ground disturbance activities (e.g. excavation, grubbing, etc) takes place in such an area.

Additionally, if archaeological objects are identified during any phase of the project, as per Section 9 of the *Heritage Conservation Act*, work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch.

Follow up from RSC planner re Archaeology and Heritage Branch comments:

RSC clarification questions:

1. Could you clarify what waterbody or waterbodies you are referring to?
2. If the subject area within 80m of these waterbodies is already infilled and developed, would an archaeological impact assessment be recommended before excavating to construct small additions to an existing building?

Archaeology and Heritage, Tourism, Heritage and Culture (GNB) response:

1. Streams, rivers, sea, lake, etc. Natural occurrences. Includes Paleo-shorelines and the original shorelines of waterbodies that have been altered.
2. We will NOT require an archaeological impact assessment in this rezoning application. Any other case/application will be dealt with case by case.

Tim and Lucie Rohl

403-948-4537 tjrohl@icloud.com 92 Big Springs Hill SE, Airdrie, Alberta. T4A 1L3

June 11, 2024

Kim Thompson
Restigouche Regional Service Commission
68A Water
Campbellton NB. E3N 1B1

Dear Kim,

As owners of two properties on Thompson Road, we received the public notice regarding the proposed land zoning at 111 Thompson Road from Peripheral - PR to Highway Commercial Class 2 - HC2

We wish to advise that we have no concerns with the proposed zoning change.

Sincerely yours,

Tim Rohl



Date June 11/2024

Lucie Rohl



Date June 11/24

Meeting of / Réunion du

June 19, 2024

19 juin 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 02EN

Joseph Leopold Thibeault

McLeod

1140, route 280

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**
Type de demande :

Description : A building permit has been submitted by Mr. Joseph Leopold Thibeault – homeowner of the property for the proposed project. The project consisting of relocating the existing shed from the frontyard of the property to the backyard. In addition, the construction of a 18ft x 24t x 13ft (5.49m x 7.32m x 3.96m) accessory garage for personal use, in the frontyard, located where the existing shed is currently.

The project takes place on the property located at 1140 route 280 McLeods, NB. The property is located in a Mixed Zones (M) and contains the following dimensions - Width of 250ft and depth of 200ft and an area of 4507m² (48513ft²)

Discussion - There is already an existing shed in the front yard of the single-family dwelling. The location of the accessory garage would be in the front yard of the single-family dwelling (from route 280). The location will not be in conformance with the *MINISTERIAL REGULATION FOR THE MCLEODS LOCAL SERVICE DISTRICT*.

MINISTERIAL REGULATION FOR THE MCLEODS LOCAL SERVICE DISTRICT

Part 10.7 - Accessory Buildings and Accessory Structures: 10.7 No accessory building or accessory structure shall (b) Be placed or altered so that it is (i) in the front yard of the main building or structure.

Front yard - means, in relation to a main building, structure or use on a lot, that part of the lot between such building, structure or use and the street line at the front of the lot;

Reason/ Raison : "I would like to build a new garage in the same location as my existing shed."

The Ministerial regulation, does not allow for the location of an accessory building in the front yard of the main dwelling.

Request / Demande : The Committee is asked to **PERMIT THE INSTALLATION OF AN ACCESSORY BUILDING**, in the front yard of the property on Route 280 (at approximately 18ft from the front property line and the same set-back distance as the existing shed of the property).

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

Section #

55 (1) b)

Provisions/ Dispositions : **55. 1.** The advisory committee or Restigouche Regional Service Commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit,

b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development.

Technical Recommendation: The building will not impose any additional impact to the area as there is already an existing shed
Recommandation technique : in the front yard. For this reason, staff recommends that the installation as proposed **BE APPROVED AS PRESENTED.**

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review
Consultation externe : and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (8 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

June 19, 2024

19 juin 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 02FR

Joseph Leopold Thibeault

McLeod

1140, route 280

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**
Type de demande :

Description : Un permis de construction a été soumis par M. Joseph Léopold Thibeault – propriétaire de la propriété pour le projet proposé. Le projet consistant à déplacer le cabanon existant situé dans la cour avant de la propriété vers la cour arrière. Ainsi que la construction d'un garage accessoire pour utilisation personnel de 18pi x 24t x 13pi (5,49m x 7,32m x 3,96m) dans la cour avant, situé là où se trouve actuellement le cabanon existant.

Le projet se déroule sur la propriété située au 1140 route 280 McLeods, NB. Cette propriété est située dans une Zone Mixte (M) et contient les dimensions suivantes - Largeur de 250 pieds et profondeur de 200 pieds et une superficie de 4507m² (48513ft pi²)

Discussion - Il y a déjà un cabanon existant dans la cour avant de l'habitation unifamiliale. L'emplacement du garage accessoire serait situé dans la cours avant de l'habitation unifamiliale (de la route 280). Cela dit, l'emplacement ne sera pas conforme au *RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE DISTRICT DE SERVICES LOCAUX DE MCLEODS*.

RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE DISTRICT DE SERVICES LOCAUX DE MCLEODS

Partie 10.7 - Bâtiments et construction accessoires : 10.7 Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit

(b) Être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver (i) dans la cour avant du bâtiment principale ou de la construction principale.

Cour avant - désigne, par rapport à un bâtiment, une construction ou un usage d'un lot, la partie du lot entre le bâtiment, la construction ou l'usage et la ligne de rue à l'avant du lot;

Reason/ Raison : "J'aimerais construire un nouveau garage au même endroit que mon shed existant."

Le règlement ministériel ne permet pas la localisation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant du bâtiment principal.

Request / Demande : On demande au Comité **DE PERMETTRE L'INSTALLATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE** dans la cour avant de la propriété sur la Route 280 (à approximativement 18 pieds de la ligne de propriété avant et la même distance de recul que le cabanon existant de la propriété.)

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

Section # **55 (1) b)**

Provisions/ Dispositions : **55. 1.** Le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux Restigouche peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2) (a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Technical Recommendation: Le bâtiment ne causera aucun impact additionnel sur la région puisqu'il y a déjà un cabanon existant dans la cour avant. Pour cette raison, le personnel recommande que la proposition soit **APPROUVÉE TELLE QUE PRÉSENTÉ.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Pulic** - 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, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (8 avis envoyés)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.