

Meeting of / Réunion du

June 19, 2024

19 juin 2024

Item # 122-01	Meeting No 122	Réunion no 122	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 122 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Chairman, Marc Savoie, at 5:31 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 122 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Président, Marc Savoie, à 17 h 31 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

Item # 122-02	Meeting No.122	Réunion no 122	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

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

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

MOTION CARRIED

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

MOTION ADOPTÉE

Item # 122-03	Meeting No. 122	Réunion no 122	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES

Members / membres :

Kenneth Savoie
Marc Savoie
Lise Philippe
Pierre Levesque
Maurice Power
Doug Peterson

Absent / Absent: 3

Staff / personnel :

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

Guests / Membres du public : 4

Item # 122-04	Meeting No. 122	Réunion no 122	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

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

No conflict of Interest

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

Aucun conflit d'intérêts

Item # 122-05	Meeting No 122	Réunion no 122	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 121, held May 15, 2024 were circulated to members for revision.

It was moved and seconded (K. Savoie / P. Levesque) that the minutes be adopted.

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 121, tenue le 15 mai 2024 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (K. Savoie / P. Levesque) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 122-06EN	Campbellton	107 Thompson Road	Luc Enterprises Ltd
-----------------	-------------	-------------------	---------------------

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 *"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 500033367, 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 500033367, 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.

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

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously

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

It is moved and seconded (L. Philippe / M. Power) 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".

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.

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.

MOTION CARRIED

Item # 122-06FR	Campbellton	107, chemin Thompson	Luc Enterprises Ltd
-----------------	-------------	----------------------	---------------------

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 trécaré. 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 à 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- Rezonage 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 dépôt à proximité. Le rapport de rezonage décrivait les NID 50003367 et 50002591 dans leur totalité. Plusieurs commentaires reçus de la province mentionnaient comme 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 dépôt (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'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 zonage étant donné que cet aspect relève de la dérogation de 1988 et du zonage 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 inclut 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 zonage 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 roulettes, 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 zonage conditionnel qui sera rattaché à l'arrêté de zonage. 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 zonage 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 zonage et en particulier après l'audience publique d'objection prévue.

Conditions de zonage:

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 zonage.
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 zonage 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 zonage 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 zonage.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110 (1)(a)

Loi sur l'urbanisme

110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit

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

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

Il est proposé et appuyé (L. Philippe / M. Power) 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 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 zonage 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 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 122-07EN	McLeod	1140, route 280	Joseph Leopold Thibeault
-----------------	--------	-----------------	--------------------------

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;

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

55 (1) b)

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.

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).

The building will not impose any additional impact to the area as there is already an existing shed in the front yard. For this reason, it is moved and seconded (L. Philippe / M. Power) that the Committee APPROVE the installation AS PRESENTED.

MOTION CARRIED

Item # 122-07FR	McLeod	1140, route 280	Joseph Leopold Thibeault
-----------------	--------	-----------------	--------------------------

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 cour 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;

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

55 (1) b)

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.

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.)

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, il est proposé et appuyé (L. Philippe / M. Power) que le Comité approuve la proposition TELLE QUE PRÉSENTÉ.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 122-08	Meeting No. 122	Reunion no 122	Minutes Proces Verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES

No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Item # 122-09

Meeting No. 122

Réunion no 122

Minutes

Procès-verbal

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(K. Savoie) moved that the meeting adjourn at 6:20 p.m.

(K. Savoie) a proposé que la réunion soit levée à 18h20.


Chairman
Président


Director of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme