

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting No. 123 / Réunion no 123

July 17, 2024 / 17 juillet 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

July 17, 2024

17 juillet 2024

Item # 01EN	City of Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 01FR	City of Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 02EN	Marie Michelle Lebreton & Jerry Lloyd Renouf	Variance / Dérogation
Item # 02FR	Marie Michelle Lebreton & Jerry Lloyd Renouf	Variance / Dérogation
Item # 03EN	Serge Arpin Construction Inc.	Variance / Dérogation
Item # 03FR	Serge Arpin Construction Inc.	Variance / Dérogation
Item # 04EN	Ernest Gallant	Variance / Dérogation
Item # 04FR	Ernest Gallant	Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Item # 05EN	Campbellton Lions Club Inc.	Similar to permitted use / Similitude à un usage permis
Item # 05FR	Campbellton Lions Club Inc.	Conditional use / Usage conditionnel
Item # 06EN	Muhammed Obaid Ur Ruhan	Variance / Dérogation
Item # 06FR	Muhammed Obaid Ur Ruhan	Variance / Dérogation
Item # 07EN	North East Innovation Inc.	Conditional use / Usage conditionnel
Item # 07FR	North East Innovation Inc.	Conditional use / Usage conditionnel

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123-- 01EN

Campbellton

Campbellton

Intersection of Matheson and Village

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 amendment to the Zoning By-law:

Change the zoning of vacant municipal land located at the intersection of Matheson Street and Village Avenue, being Lot 2024-1 of the "City of Campbellton Subdivision 2024-1" (a portion of PID 50119247 and 50119262). For the purpose of the Zoning By-Law, the zoning of the property is changed from R2 – Single and Two-Family Residential to the new zone "Single- and Two-family and Multiple Residential (R3c) Zone with conditions". The purpose of this rezoning is to allow the development of new public housing: a 10-unit apartment building.

Proposal

The Campbellton Regional Community and Housing NB are requesting a rezoning of vacant municipal land located at the intersection of Matheson and Village (portions of PID 50119247 and 50119262) to "R3 – Multiple Residential" to construct new public housing.

The property is located in the steep slope of a valley, with some gradients exceeding 15%. The land was cleared of vegetation and levelled to some extent. Public street rights-of-way belonging to the municipality surround the property on three sides: Matheson to the south, Village to the west and Central to the north. The public street right-of-way north of the property is large and the section adjacent to the property, between the north property line and Central Street, is not developed. See Figure 1 and 2 (land to be rezoned in red).

The municipal property that Housing NB wishes to develop is comprised of two irregular-shaped parcels, PID 50119247 and 50119262. These two parcels, and two more, PID 50090182 and 50081785, are assessed under the same account, PAN 0419275. Before transferring PID 50119247 and 50119262 to Housing NB, the areas occupied by municipal rights-of-way will be added to the public right-of-way for Village Avenue and the remnant parcels will be consolidated to form one lot, Lot 2024-1. See Figure 3: Revised tentative subdivision plan.

Housing NB wishes to build a 10-unit residential building. The building will be 2 storeys with a crawl space. The apartments will have a floor area of 575 sq.ft. and a single bedroom. See Figure 4: Rezoning application, Figure 5: Letter from Housing NB (describing additional details of the project), Figure 6: Revised site and service plan (GEMTEC) dated 2024/06/19 (and certified by professional engineer), Figure 7: Rendering, Figure 8: Floor plans (Supreme).

Land use

The land use within 60m of the subject property is residential (44%), public infrastructure, i.e. public streets (39%) and institutional (17%). See Figure 9: Land use surrounding the subject property.

The lot to be rezoned is surrounded on three sides by streets. Across Village Street to the west and Central Street to the north are single-family dwellings. A 16-unit apartment building occupies the adjacent lot to the east. More single-family dwellings are located further east on Matheson Street. South of Matheson Street is a nursing home, a seniors' apartment building, and a primary school. It should be noted that the adjacent apartment building appears to have been constructed on the common lot line, and the lot line was relocated around it. See Figure 10 and Figure 11: Aerial photo, property to be rezoned is outlined by a red dotted line.

Planning regulations 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 is included with the Municipal Plan and a zoning map with the Zoning By-law.

According to the land use map, the subject property is designated "Residential Low Density". Policy 3.1.3.b) of the Municipal Plan contains criteria that Council must consider for the rezoning of dwellings containing three or more dwelling units. A review of these criteria is included below.

The subject property is zoned "Single- and Two-Family Residential – R2". Uses permitted in R2 zones include single and two-family dwellings, parks or playgrounds, and the following secondary uses: boarding house, rooming house, tourist accommodation, home-based professional activity. In addition to these uses, the R3 zones permit one or more buildings containing a multiple-family dwelling.

The maximum number of dwelling units in a multiple-family dwelling less than 3 storeys is prescribed in paragraph 25(2)(a) according to lot size. A maximum of 6 dwelling units appears to be permitted if lot dimensions permit. It should be noted, however, that the Planning Commission may permit more than one multiple-family dwelling on the same lot, subject to the terms and conditions it imposes. This would allow two or more multiple-family dwellings on the same lot, each comprising a maximum of 6 dwelling units.

Review

The following aspects were examined.

1. Municipal Plan Policy 3.1.3 b) Criteria for Rezoning: From the Municipal Plan By-law No M -1:

CRITERIA FOR RE-ZONING

Policy

3.1.3 b) Future housing containing three or more housing units (apartments or town-houses) will only be permitted after the site has been rezoned for that purpose. Council will only consider the amendment if the following pre-requisites prevail:

See attached Table 1: "Criteria for Rezoning" for the nine (9) criteria and a review of the proposed development for compliance with the criteria. The only rezoning criteria that is not met is No. 8: *"8. the lot dimensions meet the criteria set out in the Zoning Bylaw"*

Section 25 of Zoning By-law No. Z-1 prescribes lot sizes based on the proposed number of dwelling units. According to Section 25(2)(a)i), the minimum required lot width is $27\text{m} + 3\text{m}(10\text{ units} - 3) = 48\text{m}$. The actual lot width varies because the side lot lines are not parallel. The lot width at the minimum front yard setback (as per the definition of "lot width" in the Zoning By-law) is 21.74m wide. Therefore, the proposed lot width is substandard and will need to be addressed in the amendment to the zoning by-law. See "Proposed amendment" below for a solution.

2. Visual Impacts:

The visual impacts to residential properties in the neighborhood are reduced by the following:

- Based on the revised site plan provided, the layout of the site is similar to the adjacent 16-unit apartment building to the east. The height of the new building (2 storeys) will be lower than the adjacent apartment building.
- To the north, west and south, public streets surround the subject property. Also, the land slopes upward steeply from south to north. The streets and slopes will reduce the visual impact of the new 10-unit building.
- Based on the rendering provided (Figure 7: Rendering), the new 10-unit apartment building will look less like an apartment block.

3. Road traffic, parking and access to the lot:

The steep slopes and curving streets are development constraints that will limit how the subject property can be developed. The revised site plan provided (Figure 6: Site plan) indicates that the building will be located at the back of the lot, while parking and access to the property will be located at the front of the lot. (This site layout is almost identical to the adjacent 16-unit apartment building.)

See attached Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments from the interim Director of Citizens' Services. Please note that the comments pertaining to the proposed access to the property via Village Avenue and an off-street parking stall encroachment on Village Avenue were addressed by Housing NB's engineering consultant GEMTEC (Figure 6: Site plan). The proposed access to Village Avenue was deleted. According to the site plan, the off-street parking stall encroaching on the street was deleted, leaving 16 parking spaces, giving ample off-street parking that meets zoning by-law requirements without encroaching on the street.

Regarding the sight distance of the proposed driveway access on Matheson Street, the interim Director of Citizens' Services commented:

"1. The sight distance for vehicles exiting the entrance was always the developers responsibility."

- Clarification: Requirement for all developments in the municipality.

"2. As for the site distance for circulation on Matheson seeing vehicles exiting the entrance, we had commented and indicated to GEMTEC to remove the second entrance (which they did) and the entrance on Matheson was acceptable."

- Clarification: Regarding standards for sight distance of a driveway access, the municipal engineering department follows N.B. Department of Transportation and Infrastructure standards as much as possible.

On this, rezoning conditions (5) and (6) were added (see "Proposed amendment" below):

(5) The driveway access on Matheson Street (indicated on the final site plan attached) must meet the N.B. Department of Transportation and Infrastructure "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" posted on the gnb.ca website. Submission of a DTI inspection report, prepared by a New Brunswick Land Surveyor (registered to practice), to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.

(6) If the lot dimensions or configuration do not make it possible to locate the driveway access on Matheson Street in accordance with the standard mentioned in (5), the driveway access shall be located, designed and built to requirements and guidelines deemed acceptable to the municipal Director of Citizens' Services. Submission of a plan, signed and sealed by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick, to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.

Regarding the site plan (GEMTEC) certified by a professional engineer (See Figure 6), the interim Director of Citizens' Services commented:

"On behalf of the City, the drawings are acceptable including the driveway as presented and, in

our opinion, they meet the proposed rezoning condition no 6."

4. Firefighting and other municipal services

On the revised site plan, the municipal fire chief did not identify any issues from a firefighting aspect. Distances from the new building to the top of the swale and the new building to the adjacent existing apartment building will not create any issues.

No issues were identified regarding snow removal operations, etc.

5. Lot sizes: The number of dwelling units permitted in a multi-family dwelling is determined by the size of the lot. The larger the number of dwelling units proposed, the larger the lot size required to develop. For a 10-unit building, proposed Lot 2024-1 meets minimum requirements for lot depth and area. Mentioned above in the review of the rezoning criteria, the proposed lot width is substandard and will need to be addressed in the amendment to the zoning by-law. See "Proposed amendment" below for a solution.

6. Required yards and easement

According to the revised site plan (Figure 6: Site plan) the proposed 10-unit apartment building meets all minimum yard requirements of the zoning by-law and does not encroach on the easement.

7. National Building Code: Additional plans and details are needed for Restigouche RSC building inspection services to perform a full plan review. Based on the plans provided (engineer certified site plan to scale, floor plans and elevation plans), a preliminary plan review was carried out. So far, no major code issues were identified. See Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments received regarding the preliminary plan review.

8. Provincial/municipal department consultation

See attached Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments received. A copy was given to the developer, Housing NB.

Proposed amendment

The proposed Lot 2024-1 is designated "Residential Low Density" and zoned "Single- and Two-Family Residential – R2". A rezoning of Lot 2024-1 to "Single- and Two-Family and Multiple Residential – R3" is necessary to permit the proposed 10-unit residential building.

Policies 3.1.3 a) and b) of the Municipal Plan permit rezoning from R2 to R3 provided that the proposed development complies with the rezoning criteria in policy b). The only rezoning criterion that is not met is No. 8 regarding lot dimensions: According to Section 25(2)a)i), the minimum required lot width is $27\text{m} + 3\text{m}(10 \text{ units} - 3) = 48\text{m}$. The proposed lot width varies because the side lot lines are not parallel. The lot width at the minimum front yard setback (as per the definition of "lot width" in the Zoning By-law) is 21.74m wide.

To avoid changing the municipal plan policy regarding rezoning criteria, a draft By-law No Z-1-61 was prepared to carry out amendments to the Zoning By-law No. Z-1. A draft resolution was also prepared, to permit the Council to impose rezoning conditions in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*. The purpose of the proposed amendments to Zoning By-law No. Z-1 and the rezoning conditions are to permit the development proposal and reasonable variances, as well as to keep the housing affordable, as follows :

- a) Create a new zone "Single and Two-family and Multiple Residential R3c Zone with conditions".
- b) Include provisions in the new R3c Zone that, despite the minimum lot dimensions prescribed by 25(2)a)i) of the R3 Zone, a lot serviced by both the municipal water system and the municipal sewer system may not have a width less than 21.74 m.
- c) Rezone Lot 2024-1 from R2 to R3c.
- d) Include a condition that Lot 2024-1 must continue to be used for affordable housing.

e) Include conditions that the driveway access on Matheson Street must meet the N.B. Department of Transportation and Infrastructure "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" or must be located, designed and built according to an acceptable solution signed and sealed by an engineer.

See draft By-law No. Z-1-61 and draft resolution with rezoning conditions attached. Lot 2024-1 will be rezoned from R2 to a new "R3c Zone", that will fulfill Municipal Plan policy 3.1.3 b), rezoning criteria No. 8: "*the lot dimensions meet the criteria set out in the Zoning Bylaw*". Please note, at a later time, possibly as part of the new municipal plan and zoning by-law for the Campbellton Regional Community, the designation ("Residential Low Density") and zoning ("Single- and Two-Family Residential – R2") of parcels 2024-A and 2024-B must be removed to reflect that these parcels are currently occupied by a municipal right-of-way, and that they will be legally added to Village Avenue.

Follow-up review:

The planner responsible for this project consulted planning staff on the proposed amendment. The owner and developer have received a copy of the PRAC report and attachments.

Statements of Public Interest (SPIs)

Since October 1st, 2023, SPIs apply to new land use plans, new by-laws, and new amendments. See below some of the analysis of the project and proposed by-law for compliance with the *Statement of Public Interest Regulation*.

SP.2 Promote a range of housing options such as size, type, density and design throughout communities.

SP.3 Support the provision of a range of affordable housing options throughout communities.

Planners note: This project will increase the affordable housing supply of one-bedroom apartments in Campbellton. (There is currently a long waitlist of non-elderly single applicants for public housing: 263 applicants on June 12th, 2024, according to Housing NB.)

SP.1 Promote efficient development and land use patterns that are in the best interests of the Province, local governments and residents of the Province in the long-term.

SP.5 With respect to development that occurs in a community with existing or planned public infrastructure and services, promote development in locations where the public infrastructure and services are or are planned to be available.

Planners note: By-law No Z-1-61 will rezone an existing lot to allow new public housing within the urban core of Campbellton, increasing residential density on an infill site located on a serviced street in the municipality, in proximity to other multi-family dwellings, stores, services, institutional uses, recreational facilities and parks (within 30-min walking distance).

SP.4 Avoid development and land use patterns that may cause environmental or health and safety issues.

FH.1 Identify flood and natural hazard areas using provincial flood hazard mapping, provincial erosion mapping and other resources.

Planners note:

- By-law No. Z-1-61 will rezone an existing lot located within the urban core of Campbellton, away from natural risk areas: flooding, forest fires, etc...

- The lot is located in the steep slope of a valley, with some gradients exceeding 15%. Public street rights-of-way surround the property on three sides. These conditions necessitated engineered designs: the project's site plan, service plan and grading plan were designed, signed and sealed by a Professional Engineer licensed to practice in the Province of New Brunswick.

- The municipal engineering department reviewed the project's site plan and requested that one driveway access be removed due to the slope of the street at this location (creates stormwater erosion and vehicle safety hazards).

Reason/Raison : The current zoning of Lot 2024-1 of the "City of Campbellton Subdivision 2024-1" (a portion of PID 50119247 and 50119262), "R2 – Single and Two-Family Residential", does not allow a 10 unit apartment building.

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: Due to the long waitlist of non-elderly single applicants needing public housing, the staff
Recommandation technique : **recommends** that the Committee **recommend** to the Council of the Campbellton Regional Community that the proposed amendment to change the zoning of vacant municipal land located at the intersection of Matheson Street and Village Avenue from R2 – Single and Two-Family Residential to the new zone "Single- and Two-family and Multiple Residential (R3c) Zone with conditions" to allow Housing NB to development new public housing (a 10-unit building, single bedroom apartments) **be approved subject to the following conditions:**

- (1) The lot be developed generally in accordance with the final site plan attached to the satisfaction of the Restigouche RSC Development Officer.
- (2) Final building design be generally in accordance with plans attached to the satisfaction of the Restigouche RSC Development Officer.
- (3) The lot must continue to be used for affordable housing as per the New Brunswick Housing Corporation's initiatives.
- (4) Servicing, driveway access, lot grading and stormwater management are to be developed to the satisfaction of the municipal Director of Citizens' Services.
- (5) The driveway access on Matheson Street (indicated on the final site plan attached) must meet the N.B. Department of Transportation and Infrastructure "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" posted on the gnb.ca website. Submission of a DTI inspection report, prepared by a New Brunswick Land Surveyor (registered to practice), to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.
- (6) If the lot dimensions or configuration do not make it possible to locate the driveway access on Matheson Street in accordance with the standard mentioned in (5), the driveway access shall be located, designed and built to requirements and guidelines deemed acceptable to the municipal Director of Citizens' Services. Submission of a plan, signed and sealed by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick, to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning

Consultation externe : Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. A total of 23 letters were sent.

A preliminary rezoning report and preliminary site plan were circulated to provincial departments for review and consultation. A preliminary site plan and later revised versions of the site plan (to scale and with more details) were circulated to the municipal engineering department, the municipal firefighting department and the RSC building inspection services for review and comments. See attached Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments received.

Attachments/ Pièces jointes :

- Figures mentioned in the report description.
- Table 1: "Criteria for Rezoning"
- Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments"
- Draft By-law No. Z-1-61 and draft resolution with rezoning conditions attached.

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 01FR

Campbellton

Campbellton

Intersection de Matheson et Village

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

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

Description : Le Conseil de la Communauté Régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur la modification proposée suivante à l'Arrêté de zonage :

Modifier le zonage d'un terrain municipal vacant situé à l'intersection de la rue Matheson et de l'avenue Village, soit Lot 2024-1 de la « City of Campbellton Subdivision 2024-1 » (une partie des NID 50119247 et 50119262). Aux fins de l'arrêté de zonage, le zonage de la propriété est changé de R2 – Résidentiel unifamilial et bifamilial à la nouvelle zone « Zone R3c, zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliales avec conditions ». Le but de ce rezonage vise à permettre l'aménagement de nouveaux logements sociaux: un immeuble de 10 unités.

Proposition

La Communauté régionale de Campbellton et Habitation NB demandent le rezonage d'un terrain municipal vacant situé à l'intersection de Matheson et Village (parties des NID 50119247 et 50119262) vers « Zone R3, Résidentielle multifamiliales » pour construire de nouveaux logements sociaux.

La propriété est située dans la pente raide d'une vallée, avec certaines pentes dépassant 15 %. Le terrain a été débarrassé de la végétation et nivelé dans une certaine mesure. Des emprises de rues publiques appartenant à la municipalité entourent la propriété sur trois côtés: Matheson au sud, Village à l'ouest et Central au nord. L'emprise de la rue publique au nord de la propriété est grande et la section adjacente à la propriété, entre la limite nord de la propriété et la rue Central, n'est pas aménagée. Consultez Figure 1 et 2 (terrain à rezoner en rouge).

La propriété municipale qu'Habitation NB souhaite développer est composée de deux parcelles de forme irrégulière, NID 50119247 et 50119262. Ces deux parcelles, ainsi que deux autres, NID 50090182 et 50081785, sont évaluées sous le même compte, PAN 0419275. Avant de transférer les NID 50119247 et 50119262 à Habitation NB, les parties occupées par l'emprise municipale seront ajoutées à l'emprise publique de l'avenue Village et les parcelles restantes seront consolidées pour former un seul lot, Lot 2024-1. Consultez la Figure 3 : Plan de lotissement provisoire révisé.

Habitation NB souhaite construire un bâtiment résidentiel de 10 unités. Le bâtiment sera de 2 étages avec un vide sanitaire. Les appartements auront une superficie de 575 pi.ca. et une chambre à coucher. Consultez Figure 4 : Demande de rezonage, Figure 5 : Lettre d'Habitation NB (décrivant des détails supplémentaires du projet), Figure 6 : Plan de localisation et de services révisé (GEMTEC) daté du 2024/06/19 (et certifié par un ingénieur professionnel), Figure 7 : Interprétation, Figure 8 : Plans d'étage (Supreme).

L'utilisation du sol

L'utilisation du sol dans un rayon de 60 m de la propriété en question est résidentielle (44 %), infrastructure publique, c'est-à-dire rues publiques (39 %) et institutionnelle (17 %). Consultez la Figure 9: Utilisations du sol à proximité de la propriété en question.

Le terrain à rezoner est entouré de rues sur trois côtés. De l'autre côté de l'avenue Village à l'ouest et de la rue Central au nord se trouvent des habitations unifamiliales. Un immeuble de 16 logements occupe le terrain adjacent à l'est. D'autres habitations unifamiliales sont situées plus à l'est sur la rue Matheson. Au sud de la rue Matheson se trouvent un foyer de soin, un immeuble pour personnes âgées et une école primaire. Il devrait être noté que l'immeuble adjacent semble avoir été construit sur la limite de lot commune et que la limite de lot a été déplacée autour de celle-ci. Consultez Figure 10 et Figure 11: Photo aérienne, la propriété à rezoner est délimitée par une ligne pointillée rouge.

Arrêtés d'urbanisme en vigueur

L'aménagement du territoire à Campbellton est régi par le Plan Municipal adopté en décembre 2005 (Arrêté N° M-1) et par l'arrêté de zonage adopté en janvier 2006 (Arrêté n° Z-1). Une carte d'utilisation du sol accompagne le plan municipal alors qu'une carte de zonage accompagne l'arrêté de zonage.

Selon la carte du plan municipal, la propriété en question est désignée « Résidentiel basse densité ». Le principe 3.1.3.b) du plan municipal contient des critères que le conseil doit tenir compte dans le rezonage des nouvelles habitations à trois logements ou plus. Un examen de ces critères est inclus ci-dessous.

La propriété en question est zonée « R2 – Résidentielle uni- et bifamiliale ». Les usages permis dans les zones R2 comprennent les habitations uni ou bifamiliales, les parcs ou terrain de jeux et les usages secondaires suivants : pension, maison de chambres, maisons de chambres pour touristes, activité professionnelle à domicile. En plus de ces usages, les zones R3 permettent un ou plusieurs bâtiments contenant une habitation multifamiliale.

Le nombre maximal de logements dans une habitation multifamiliale de moins de trois étages est prescrit à l'alinéa 25(2)(a) en fonction de la dimension des lots. Un maximum de 6 logements semble être permis si les dimensions du terrain le permettent. Il est cependant à noter que la Commission d'urbanisme peut permettre plus d'une habitation multifamiliale sur un même lot assujetti aux modalités et conditions qu'elle impose. On pourrait ainsi avoir deux ou plusieurs habitations multifamiliales sur un même terrain comprenant un maximum de 6 logements chacune.

Examen

Les aspects suivants ont été examinés.

1. Principe du plan municipal 3.1.3 b) Critères de rezonage: Extrait du Plan municipal n° M-1 : **CRITERES DE REZONAGE**

Principe

3.1.3 b) Les nouvelles habitations à trois logements ou plus (immeubles d'habitation ou maisons en rangée) ne seront permises qu'après rezonage du site. Le conseil envisagera une telle mesure seulement si les critères suivants sont remplis :

Consultez le Tableau 1 ci-joint « Critères de rezonage » pour les neuf (9) critères et un examen du développement proposé pour vérifier la conformité aux critères. Le seul critère de rezonage qui n'est pas respecté est le n°8 :

« 8. Les dimensions des lots sont conformes aux critères établis dans l'Arrêté de zonage »

L'article 25 de l'Arrêté de zonage n° Z-1 prescrit la taille des lots en fonction du nombre de logements proposé. Selon l'article 25(2)a)i), la largeur minimale requise du lot est de 27 m + 3 m

(10 logements - 3) = 48 m. La largeur proposée du lot varie parce que les limites latérales du lot ne sont pas parallèles. La largeur du lot à la cour avant minimale (selon la définition de « largeur de lot » dans l'Arrêté de zonage) est de 21,74 m. La largeur proposée du lot est donc inférieure aux normes et devra être corrigée dans la modification à l'arrêté de zonage. Consultez « Modification proposée » ci-dessous pour une solution.

2. Impacts visuels :

Les impacts visuels sur les propriétés résidentielles du quartier sont réduits par les éléments suivants :

- D'après le plan de localisation révisé fourni, l'aménagement du site est similaire à ceux de l'immeuble adjacent de 16 logements situé à l'est. La hauteur du nouveau bâtiment (2 étages) sera inférieure à celle de l'immeuble d'habitation adjacent.
- Au nord, à l'ouest et au sud, des rues publiques entourent la propriété en question. De plus, le terrain est en forte pente ascendante du sud au nord. Les rues et les pentes réduiront l'impact visuel du nouveau bâtiment de 10 logements.
- Sur la base de la représentation fournies (Figure 7 : Interprétation), le nouveau bâtiment résidentiel de 10 unités ressemblera moins à un immeuble d'appartements.

3. Circulation routière, stationnement et accès au terrain :

Les pentes abruptes et les rues courbes constituent des contraintes de développement qui limiteront la manière dont la propriété en question peut être développée. Le plan de localisation révisé fourni (Figure 6 : Plan de localisation) indique que le bâtiment sera situé à l'arrière du terrain, tandis que le stationnement et l'accès à la propriété seront situés à l'avant du terrain. (La disposition du site est presque identique à celle de l'immeuble adjacent de 16 logements.)

Consultez le Tableau 2 ci-joint : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/départements municipaux » pour les commentaires du Directeur des services aux citoyens par intérim. Veuillez noter que les commentaires relatifs à l'accès proposé à la propriété via l'avenue Village et relatifs à un empiètement d'un emplacement de stationnement hors-rue sur l'avenue Village ont été traités par GEMTEC, l'ingénieur-conseil d'Habitation NB (Figure 6 : Plan de localisation). L'accès proposé à l'avenue Village a été supprimé. Selon le plan de localisation, l'emplacement de stationnement hors-rue empiétant sur la rue a été supprimée, laissant ainsi 16 emplacement de stationnement, offrant ainsi un stationnement hors-rue suffisant qui répond aux exigences de l'arrêté de zonage sans empiéter sur la rue.

Concernant la distance de visibilité de la voie d'accès proposée sur la rue Matheson, le Directeur des services aux citoyens par intérim a remarqué :

« 1. La distance de visibilité des véhicules sortant de l'entrée a toujours été de la responsabilité des promoteurs. »

- Clarification: Exigence pour tous les aménagements dans la municipalité.

« 2. Quant à la distance de visibilité pour la circulation sur Matheson voyant les véhicules qui sortent de l'entrée, nous avons remarqué et indiqué à GEMTEC de supprimer la deuxième entrée (ce qu'ils ont fait) et l'entrée sur Matheson était acceptable. »

- Clarification: Concernant les normes de distance de visibilité d'une voie d'accès, le service d'ingénierie municipal suit les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. dans la mesure du possible.

À ce sujet, les conditions de rezonage (5) et (6) ont été ajoutées (voir « Modification proposée » ci-dessous) :

(5) La voie d'accès sur la rue Matheson (indiqué sur plan de localisation final joint) doit respecter les « Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du Ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. publiées sur le site Web gnb.ca. La soumission d'un rapport d'inspection du MTI, préparé par un Arpenteur-Géomètre au Nouveau-Brunswick (autorisé à exercer), au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent

d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.

(6) Si les dimensions de lot ou la configuration du lot ne permettent pas de localiser la voie d'accès sur la rue Matheson conformément à la norme mentionnée en (5), la voie d'accès doit être localisée, conçue et construite selon les exigences et les lignes directrices jugées acceptables par le Directeur municipal des services aux citoyens. La soumission d'un plan, signé et scellé par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick, au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.

Concernant le plan de localisation (GEMTEC) certifié par un ingénieur professionnel (consultez Figure 6), le Directeur des services aux citoyens par intérim a remarqué :

« Au nom de la Ville, les dessins sont acceptables incluant la voie d'accès telle que présentée et, à notre avis, ils respectent la condition de rezonage no 6 proposée. »

4. Lutte contre les incendies et autres services municipaux

Sur le plan de localisation révisé, le chef des pompiers municipaux n'a identifié aucun problème du point de vue de la lutte contre les incendies. Les distances entre le nouveau bâtiment et le sommet du fossé et entre le nouveau bâtiment et l'immeuble d'appartements existant adjacent ne créeront aucun problème.

Aucun problème n'a été identifié concernant les opérations de déneigement, etc.

5. Dimensions des terrains : Le nombre de logements autorisés dans une habitation multifamiliale est déterminé par les dimensions du lot. Plus le nombre de logements proposés est grand, plus les dimensions du lot nécessaire à développer sont grandes. Pour un bâtiment de 10 logements, le lot proposé 2024-1 répond aux exigences minimales en matière de profondeur et de superficie du lot. Mentionnée ci-dessus dans l'examen des critères de rezonage, la largeur du lot proposée est inférieure aux normes et devra être corrigée dans la modification à l'arrêté de zonage. Consultez « Modification proposée » ci-dessous pour une solution.

6. Cours et servitudes requises

Selon le plan de localisation révisé (Figure 6 : Plan de localisation), le bâtiment résidentiel proposé de 10 logements répond à toutes les exigences minimales de cour de l'arrêté de zonage et n'empiète pas sur la servitude.

7. Code national du bâtiment

Des plans et des détails supplémentaires sont nécessaires pour que les services d'inspection de bâtiments de la CSR Restigouche puissent effectuer un examen complet du plan. Sur la base des plans fournis (plan de localisation à l'échelle certifié par l'ingénieur, plans d'étage et plans d'élévation), un examen préliminaire du plan a été réalisée. Jusqu'à présent, aucun problème majeur de code n'a été identifié. Consultez le Tableau 2 ci-joint : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/départements municipaux » pour les commentaires reçus concernant l'examen préliminaire du plan.

8. Consultation des ministères provinciaux/départements municipaux

Consultez le Tableau 2 ci-joint : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/départements municipaux » pour les commentaires reçus. Une copie a été remise au promoteur, Habitation NB.

Modification proposée

Le Lot 2024-1 proposé est désigné « Résidentiel basse densité » et zoné « Résidentiel unifamilial et bifamilial – R2 ». Un rezonage du Lot 2024-1 vers « Résidentiel unifamilial, bifamilial et multifamiliale – R3 » est nécessaire pour permettre le bâtiment résidentiel proposé de 10 logements.

Les principes 3.1.3 a) et b) du Plan municipal permettent le rezonage de R2 à R3 à condition que l'aménagement proposé soit conforme aux critères de rezonage du principe b). Le seul critère de

rezonage qui n'est pas respecté est le n° 8 concernant les dimensions des lots : Selon l'article 25 (2)a)i), la largeur minimale requise du lot est de 27m + 3m (10 logements - 3) = 48m. La largeur proposée du lot varie parce que les limites latérales du lot ne sont pas parallèles. La largeur du lot à la cour avant minimale (selon la définition de « largeur de lot » dans l'Arrêté de zonage) est de 21,74 m.

Afin d'éviter de modifier le principe du plan municipal concernant les critères de rezonage, un projet d'Arrêté n° Z-1-61 a été préparé pour apporter des modifications à l'Arrêté de zonage n° Z-1. Un projet de résolution a également été préparé pour permettre au Conseil d'imposer des conditions de rezonage conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. L'objectif des modifications proposées à l'Arrêté de zonage n° Z-1 et des conditions de rezonage est de permettre la proposition d'aménagement et les dérogations raisonnables, ainsi que de maintenir les logements abordables, comme suit :

- a) Créer une nouvelle zone « Zone R3c – Résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale avec conditions ».
- b) Inclure des dispositions dans la nouvelle zone R3c selon lesquelles, malgré les dimensions minimales de lot prescrites par 25(2)a)i) de la zone R3, un lot desservi par les réseaux municipaux d'eau et d'égout municipal ne peut avoir une largeur inférieure à 21,74 m.
- c) Modifier le zonage du Lot 2024-1 de R2 à R3c.
- d) Inclure une condition selon laquelle le Lot 2024-1 doit continuer à être utilisé comme logement abordable.
- e) Inclure les conditions selon lesquelles la voie d'accès sur la rue Matheson doit respecter les « Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du Ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. ou doit être localisée, conçue et construite selon une solution acceptable signée et scellée par un ingénieur.

Consultez le projet d'Arrêté n° Z-1-61 et le projet de résolution contenant les conditions de rezonage ci-joint. Le Lot 2024-1 de R2 à R3c sera rezone de R2 à une nouvelle « Zone R3c », qui respectera le principe 3.1.3 b) du Plan municipal, critère de rezonage n° 8 : « *Les dimensions des lots sont conformes aux critères établis dans l'Arrêté de zonage* ». Veuillez noter, ultérieurement, possiblement dans le cadre du nouveau plan municipal et du nouvel arrêté de zonage de la Communauté régionale de Campbellton, la désignation (« Résidentiel basse densité ») et le zonage (« Résidentiel unifamilial et bifamilial – R2 ») des parcelles 2024-A et 2024-B doivent être supprimées pour refléter que ces parcelles sont actuellement occupées par une emprise municipale et qu'elles seront légalement ajoutées à l'avenue Village.

Examen de suivi

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

Le propriétaire et le promoteur ont reçu une copie du rapport du CCMU et des pièces jointes.

Déclarations d'intérêt public (DIP)

Depuis le 1er octobre 2023, les DIP s'appliquent aux nouveaux plans d'aménagement du territoire, aux nouveaux arrêtés et aux nouvelles modifications. Voir ci-dessous une partie de l'analyse du projet et de l'arrêté proposé pour assurer la conformité au *Règlement sur les déclarations d'intérêt public*.

MP.2 Favoriser l'utilisation d'une gamme d'options relatives aux logements, notamment en ce qui a trait à la taille, au type, à la densité et à la conception de ceux-ci dans l'ensemble des communautés.

MP.3 Soutenir l'offre d'une gamme de logements abordables dans l'ensemble des communautés.
Commentaire de l'urbaniste : Ce projet augmentera l'offre de logements abordables composés d'appartements d'une chambre à Campbellton. (Il existe actuellement une longue liste d'attente de demandeurs célibataires non âgés pour un logement public : 263 demandeurs au 12 juin

2024, selon Habitation NB.)

MP.1 Favoriser l'aménagement efficace et les modes d'utilisation des terres qui sont dans l'intérêt supérieur à long terme de la province, de ses gouvernements locaux et de ses résidents.

MP.5 S'agissant de l'aménagement qui a lieu dans une communauté disposant d'infrastructures et de services publics ou dans laquelle de tels services et infrastructures sont prévus, favoriser l'aménagement dans des endroits où ces infrastructures et services sont disponibles ou prévus.

Commentaire de l'urbaniste : L'Arrêté n° Z-1-61 rezonera un lot existant pour permettre de nouveaux logements sociaux dans le noyau urbain de Campbellton, augmentant ainsi la densité résidentielle sur un site intercalaire situé sur une rue viabilisée de la municipalité, à proximité d'autres habitations multifamiliales, les commerces, les services, les usages institutionnels, les installations récréatives et les parcs (à 30 minutes de marche).

MP.4 Éviter les modes d'aménagement et d'utilisation des terres qui peuvent causer des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité.

ZR.1 Déterminer quelles sont les zones inondables et les zones à risques naturels à l'aide de la cartographie provinciale des risques d'inondation, de la cartographie provinciale de l'érosion et d'autres ressources.

Commentaire de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° Z-1-61 rezonera un lot existant situé dans le noyau urbain de Campbellton, loin des zones à risques naturels : inondations, feux de forêt, etc...

- Le lot est situé dans la pente raide d'une vallée, avec certaines pentes dépassant 15 %. Le terrain a été débarrassé de la végétation et nivelé dans une certaine mesure. Des emprises de rues publiques appartenant à la municipalité entourent la propriété sur trois côtés. Ces conditions existantes nécessitaient des conceptions techniques : le plan de localisation, le plan de services et le plan de terrassement du projet ont été conçus, signés et scellés par un ingénieur professionnel autorisé à exercer dans la province du Nouveau-Brunswick.

-Le service d'ingénierie municipale a examiné le plan de localisation du projet et a demandé qu'une voie d'accès soit supprimé en raison de la pente de la rue à cet endroit (crée des risques d'érosion provenant des eaux pluviales et des risques pour la sécurité de la circulation des véhicules).

Reason/ Raison : Le zonage actuel du Lot 2024-1 de la « City of Campbellton Subdivision 2024-1 » (une partie des NID 50119247 et 50119262), « R2 – Résidentiel unifamilial et bifamilial », ne permet pas un immeuble résidentiel de 10 logements.

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 : 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/ Recommandation technique : 1. En raison de la longue liste d'attente de demandeurs célibataires non âgés ayant besoin d'un logement public, le personnel **recommande** que le Comité **recommande** au Conseil de la

Communauté régionale de Campbellton que la modification proposée visant à modifier le zonage d'un terrain municipal vacant situé à l'intersection de la rue Matheson et de l'avenue Village de R2 – Résidentiel unifamilial et bifamilial à la nouvelle zone « Zone R3c, zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliales avec conditions » pour permettre à Habitation NB de développer de nouveaux logements sociaux de nouveaux logements publics (un immeuble de 10 logements, appartements d'une chambre à coucher) **soit approuvée sous réserve des conditions suivantes :**

- (1) Le lot soit aménagé généralement conformément au plan de localisation final joint à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.
- (2) La conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.
- (3) Le lot doit continuer à être utilisé comme logement abordable selon les initiatives de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.
- (4) La viabilisation, la voie d'accès, le nivellement des lots et la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés à la satisfaction du Directeur municipal des services aux citoyens.
- (5) La voie d'accès sur la rue Matheson (indiqué sur plan de localisation final joint) doit respecter les « Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du Ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. publiées sur le site Web gnb.ca. La soumission d'un rapport d'inspection du MTI, préparé par un Arpenteur-Géomètre au Nouveau-Brunswick (autorisé à exercer), au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.
- (6) Si les dimensions de lot ou la configuration du lot ne permettent pas de localiser la voie d'accès sur la rue Matheson conformément à la norme mentionnée en (5), la voie d'accès doit être localisée, conçue et construite selon les exigences et les lignes directrices jugées acceptables par le Directeur municipal des services aux citoyens. La soumission d'un plan, signé et scellé par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick, au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés, par la poste, de l'heure, de la date et du lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. Au total, 23 lettres ont été envoyées.

Un rapport préliminaire de rezonage et un plan de localisation préliminaire ont été distribués aux ministères provinciaux pour examen et consultation. Un plan de localisation préliminaire et des versions révisées ultérieures du plan de localisation (à l'échelle et avec plus de détails) ont été distribués au service municipal d'ingénierie, au service municipal de lutte contre les incendies et aux services d'inspection des bâtiments de la CSR pour examen et commentaires. Consultez le Tableau 2 ci-joint : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/départements municipaux » pour les commentaires reçus.

Attachments/ Pièces jointes : - Les figures mentionnées dans la description du rapport.
- Tableau 1 : « Critères de rezonage »
- Tableau 2 : « Commentaires reçus des services provinciaux/municipaux »

- Projet d'Arrêté n° Z-1-61 et projet de résolution avec conditions de rezonage en pièce jointe.



Figures mentioned in the report description / Les figures mentionnées dans la description du rapport

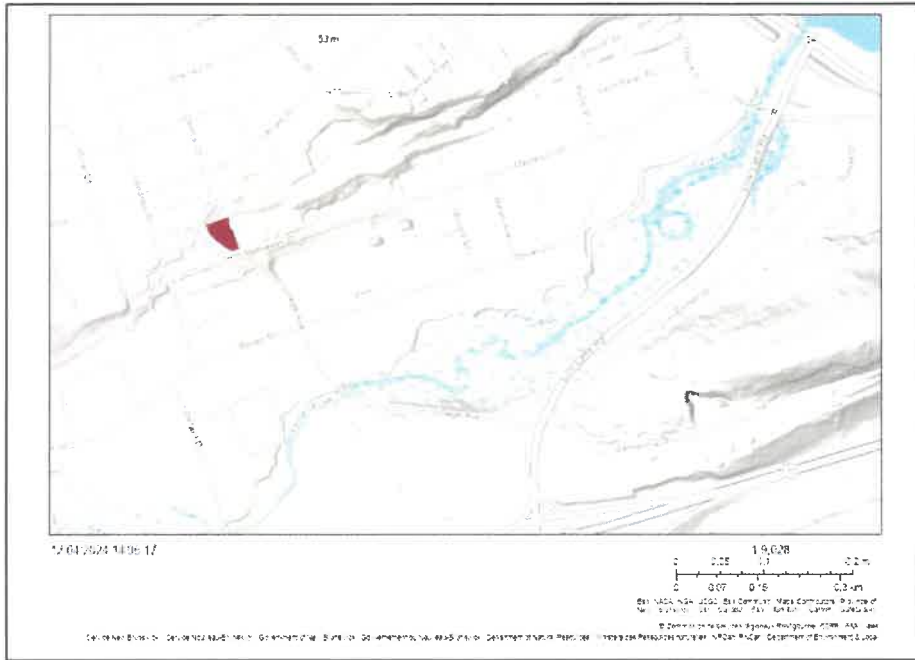


Figure 1 – Topographic map / Carte topographique



Figure 2 – Property map with orthoimages / Carte de propriété avec orthoimages

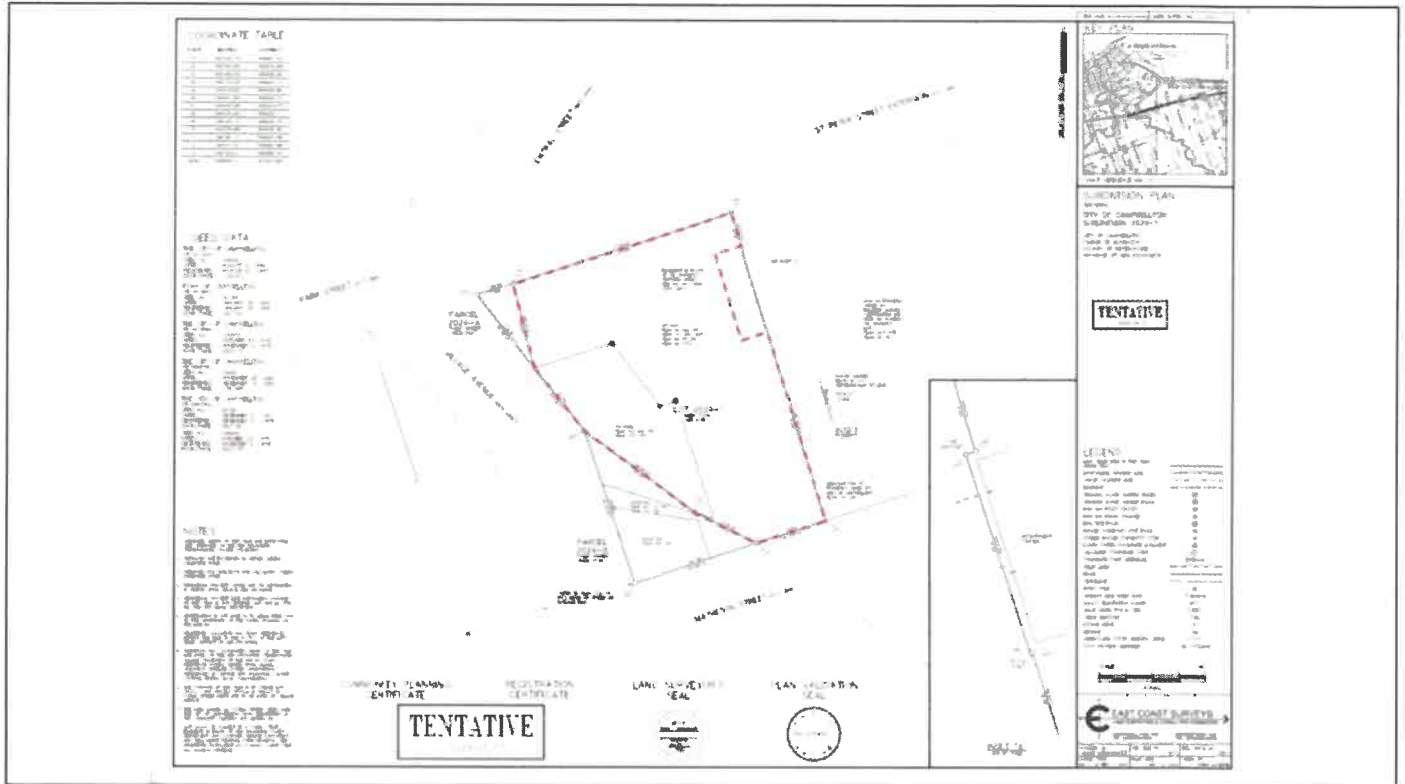


Figure 3 – Revised tentative subdivision plan / Plan provisoire de lotissement révisé



**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>Housing New Brunswick</u>	
Adresse postale du requérant : / Applicant's mailing address: <u>551 King Street, Fredericton NB E3B 1E7</u>	
Téléphone (résidence) / Phone (residence): <u>1-506-259-7393</u>	
Téléphone (cellulaire) / Phone (cell): <u>1-506-259-7393</u>	
Courriel / Email: <u>evan.pemberton@gnb.ca or natalie.reid@gnb.ca</u>	
Zonage actuel / Current zoning: <u>INST/SC</u>	
Zonage proposé / Proposed zoning: <u>R3</u>	
Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : / <u>Village Avenue/Matheson</u> Complete address or location of the property subject to the rezoning: <u>Village Avenue/Matheson</u>	
NIDs / PIDs: <u>PAN 04184275; PID 50118247; PID 50118262</u>	
<p>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.</p> <p>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</p> <p>Avez vous joint les plans & dessins du développement proposé? Have you included the plans & drawings for the proposed development? <input type="checkbox"/> Oui/Yes <input checked="" type="checkbox"/> Non/No</p> <p>Quel sont les coûts approximatifs du projet/développement proposé? What is the estimated cost of the proposed project/development? <u>\$ 6 to 7 Million</u></p> <p>Rajouter toutes autres informations pertinentes. Attach any other pertinent information.</p>	

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

Figure 4 – Rezoning application page 1 / Demande de rezonage page 1



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: _____ February 27, 2024

Date

Signature du propriétaire / Signature of Owner: _____ February 27, 2024

Date

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

Préférence linguistique / Language preference

Français / French Anglais / English

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

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

For guidance and advice, please contact our development officers for guidance 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-8 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

Figure 4 – Rezoning application page 2 / Demande de rezonage page 2



**HOUSING
HABITATION NB**

February 27, 2024

To whom it may concern,

New Brunswick Housing Corporation (NBHC) is currently in the process of taking ownership of PAN 04194275. The two PIDs we are looking to build on are PID 50119247, PID 50119262. The property is currently zoned as Institutional/Services Collectifs INST/SC. We would like to zone the property to R3 to accommodate a 10-unit single bedrooms Public Housing apartment. Currently, this property is owned by the City of Campbellton and is vacant. We acknowledge that there are several PIDs tied to this PAN, some which occupy municipal right of way, and there will need to be a discussion with the municipality on how to best handle their use.

The New Brunswick Housing Corporation (NBHC) is committed to delivering 380 new Public Housing units in the next three years as one lever to address the deepened need for all types of housing under the *NB Housing Strategy: Housing for All*. NBHC has been looking at innovative ways to maximize investments and expedite the design and delivery of these new units, in particular, the use of modular construction. Various locations have been identified across the province based on greatest need and current land availability.

This phase of the program delivery consists of 100+ units, spread out in 10+ multi-unit residential buildings across the province. It is our intention to have different looking buildings that are intentionally designed to fit the look and feel of a residential building. We are intentionally not using a stock exterior or design for all of these buildings in an effort to avoid the concerns of building units that are easily identified as public housing. Additionally, we are purposely building low density, low rise builds to minimize the impact on the local community as well as to prevent the perception of "ghetto-izing" our developments. Every opportunity we have to build single storey we are going to use. We intend to leave as much natural barrier between our builds and the surrounding properties. Additionally, we have the ability to include additional barriers for those builds that end up being two storey.

We are well aware that this property has a significant slope and has a roadway on two sides. It is our intention to work closely with the designers, the Commission, and the Municipality to develop this property. Where possible we will meet or exceed the required setbacks. However, given the complex nature of this site, we will likely require variances to accommodate the intended build.

Currently, we would be looking to access the property from Matheson Street, however if another access is possible via Central Street through the municipal right of way, we would consider this as well. You will notice on our Site Layout that we would like to use as much of the right of way below 84 Matheson (PID 50358357) where there is a triangular section which would help keep our driveway further away from Village and have 90-degree driveway access.

We are purposely only looking to building 10-unit, single bedroom, 2 storey, with a crawl space, to minimize the impact. Additionally, due to the complex site conditions, 2 storey would limit the footprint. Each unit would be 575sqft, with an approx. 20m x 25m building footprint. We intend to use modular construction for this building.

Due to the nature of the housing emergency, we are moving quickly to get these units built. We have engaged a contractor for the construction of these Public Housing units, and we are intending to start construction early May 2024 – please let us know what we can do to expedite this process, so we are able to meet our timeline.

Thank you for your time and consideration.

Sincerely,
Housing NB



Figure 5 – Housing NB Letter / Lettre de Habitation NB

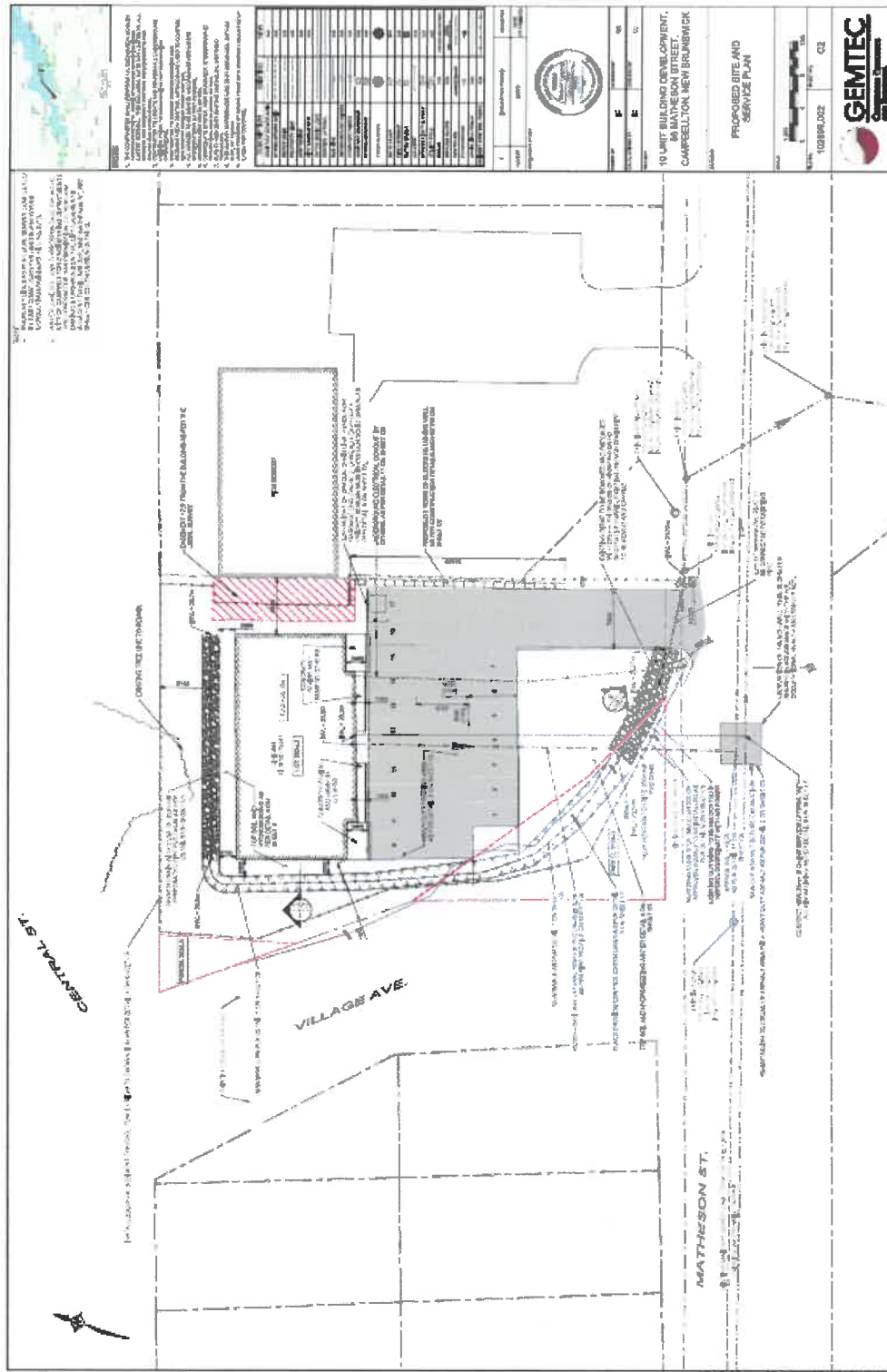


Figure 6 – Revised site and service plan (GEMTEC) / Plan de localisation et de services révisé (GEMTEC)



Figure 7 – Rendering / Interprétation

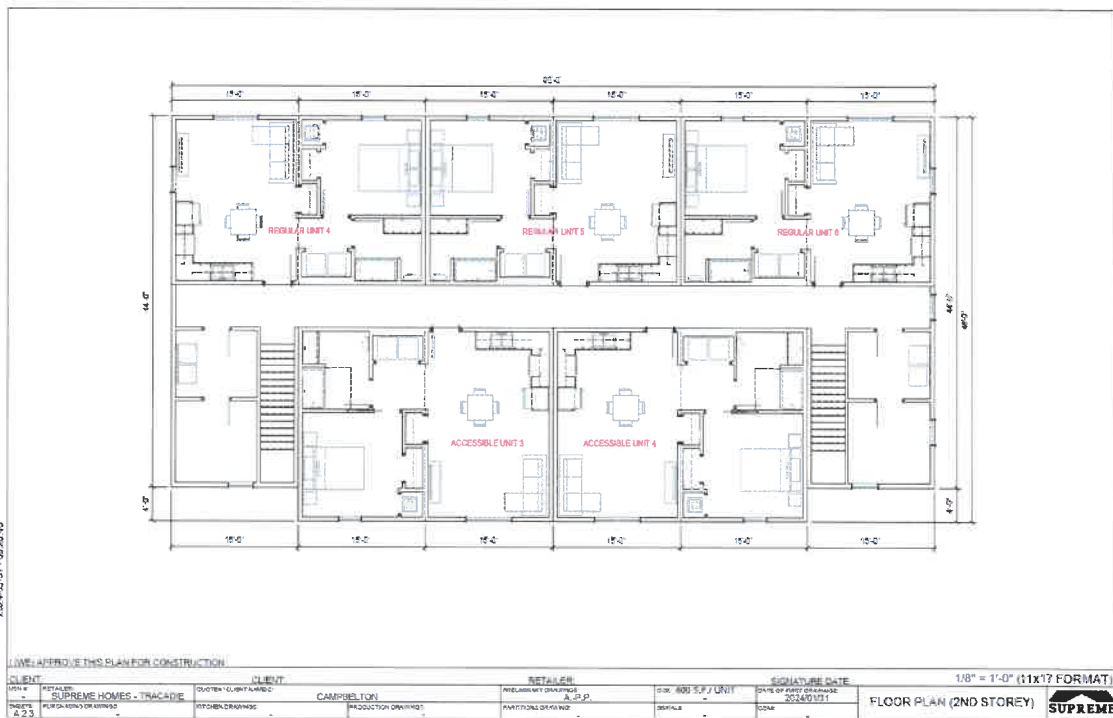
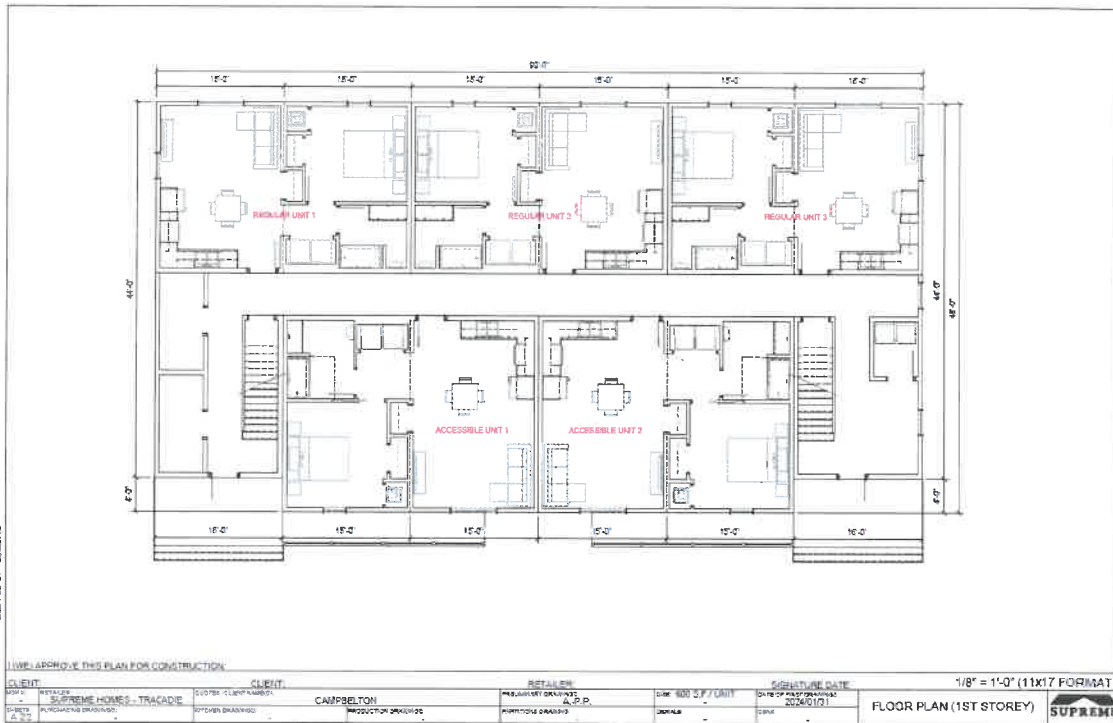


Figure 8 – Floor plans (Supreme) / Plans d'étage (Supreme)

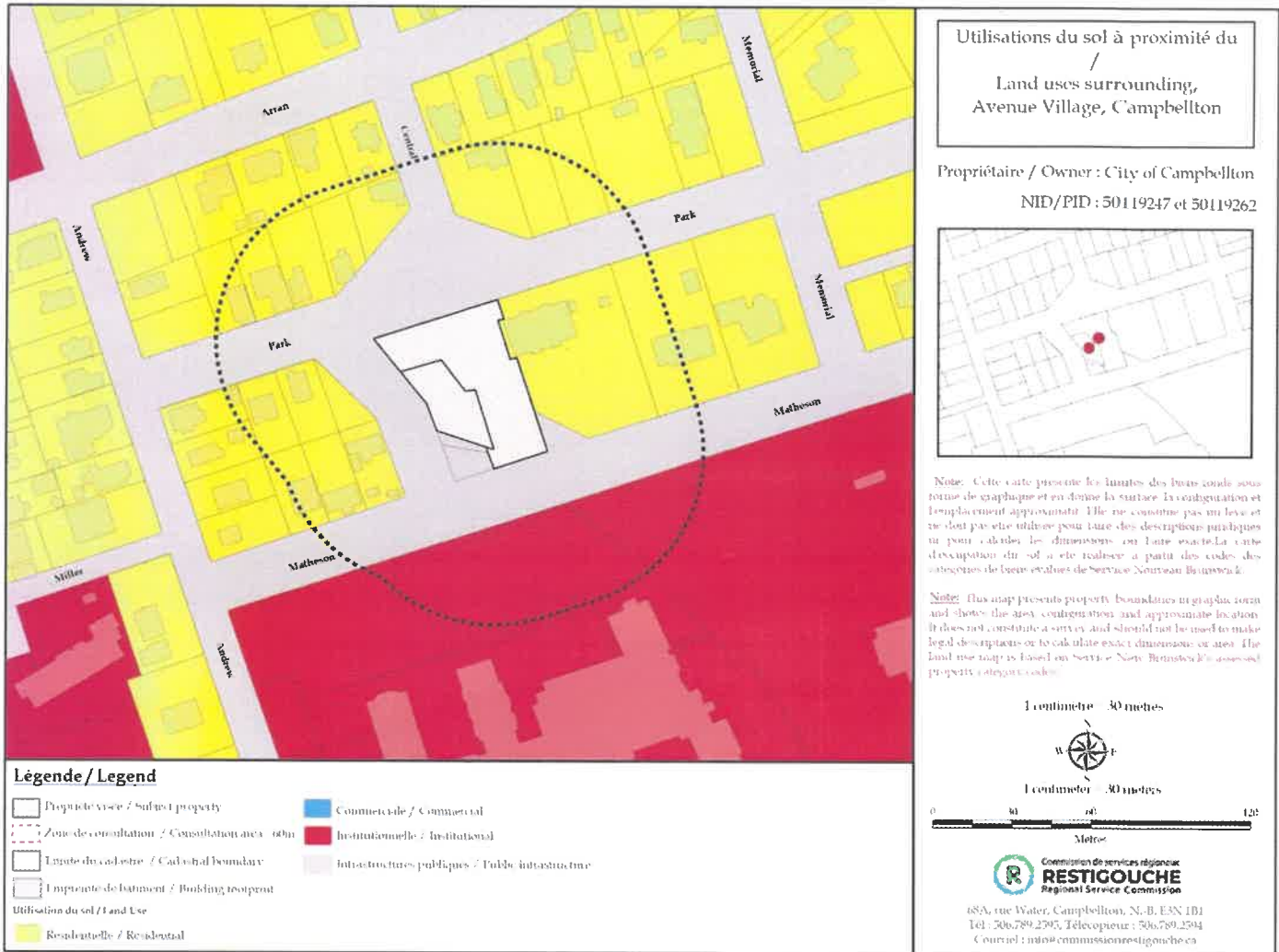


Figure 9 – Land use surrounding the subject property / Utilisations du sol à proximité de la propriété en question



Figure 10 – Aerial photo, property to rezone outlined in red / Photo aérienne, la propriété à rezoner est délimitée en rouge



Figure 11 - Aerial photo / Photo aérienne



Table 1: Municipal Plan Policy 3.1.3 b) Criteria for Rezoning

CRITERIA FOR RE-ZONING	
<p><u>Policy</u> b) <i>Future housing containing three or more housing units (apartments or town-houses) will only be permitted after the site has been rezoned for that purpose. Council will only consider the amendment if the following pre-requisites prevail:</i></p>	<p>The results of the review of the project for compliance with the criteria is as follows:</p>
<p>1. <i>the area is not designated single-family residential</i></p>	<p>According to the land use map, the subject property and the surrounding residential area are designated "Residential Low Density". This pre-requisite is met.</p>
<p>2. <i>the proposed building will be limited to 3 storeys in height;</i></p>	<p>The building will contain two storeys. This pre-requisite is met.</p>
<p>3. <i>the density of the proposed development will be limited to 54 units per hectare (22 units per net acres) for apartment developments and 30 units per net hectare (12 units/acre) for town-house development (row houses)</i></p>	<p>Based on the revised tentative subdivision plan, Lot 2024-1 has an area of 2176 m², giving a density of the housing project of 18.4 units per acre, less than the maximum prescribed by the municipal plan of 22 units per acre. This pre-requisite is met.</p>
<p>4. <i>the development shall be located on, or adjacent to a collector street so that the higher traffic generated will not pass through the lower density residential areas;</i></p>	<p>Matheson Street and Village Avenue are higher traffic streets bringing traffic from Vanier Street/Route 134 through this part of the municipality. The existing 16-unit apartment building located on the adjacent lot generates similar traffic. This pre-requisite is met.</p>
<p>5. <i>the development shall not strain the capacities of the existing water or sewer services.</i></p>	<p>The Director of Citizens' Services (by interim) has provided the following comments:</p> <p><i>"Based on my investigation there is a watermain 6 inch and a 9-inch Terracotta sanitary sewer on Matheson St in front of lot but there is no storm sewer system other than a shallow 300mm pipe in the ditch with catch basin.</i></p> <p><i>According to Water Dept records, there is an old water and sanitary service from a previous house on lot but is too small and unreliable for proposed development. A new water and sanitary service will be required.</i></p> <p><i>"To the best of my knowledge the existing City water and sewer systems capacity are adequate for to accommodate the proposed development."</i></p> <p>This pre-requisite is met.</p>



<p>6. the development is ideally within walking distance of recreation areas, institutional and commercial facilities.</p>	<p>The proposed development is located in the central area of the former City of Campbellton, within a 30-minute walking distance of many stores, services and recreational facilities, according to Google maps: the Downtown, City Centre Mall, Waterfront, Civic Centre, the community college, schools, the Regional Hospital, medical clinics, churches and the walking trails to name a few. This pre-requisite is met.</p>
<p>7. there will be adequate landscaped buffer areas in the lot periphery to screen the building and parking areas from adjacent low-density residential developments;</p>	<p>The land to be rezoned is surrounded on three sides by streets. A 16-unit apartment building occupies the adjacent lot to the east. Consequently, there are no low-density residential developments or land adjacent to the proposed 10-unit building. Based on the existing land uses adjacent to the subject property, this pre-requisite is met.</p>
<p>8. the lot dimensions meet the criteria set out in the Zoning Bylaw; and</p>	<p>Section 25 of the Zoning By-law No Z-1 prescribes lot sizes based on the proposed number of dwelling units.</p> <p>According to Section 25(2)a)i), the minimum required lot width is $27m + 3m(10 \text{ units} - 3) = 48m$. The proposed lot width varies because the side lot lines are not parallel. The lot width at the minimum front yard setback (as per the definition of "lot width" in the Zoning By-law) is 21.74m wide. Therefore, the proposed lot width is substandard.</p> <p>According to Section 25(2)a)ii), the minimum required lot depth is 30m. The proposed lot depth is 61.573m. This pre-requisite is met.</p> <p>According to Section 25(2)a)iii), the minimum required lot area is $810m^2 + 90m^2(10 \text{ units} - 3) = 1440m^2$. The proposed lot area is 2176m². This pre-requisite is met.</p>
<p>9. adequate off-street parking will be provided according to the criteria set out in the Zoning Bylaw.</p>	<p>Section 96 of the Zoning By-law No. Z-1 prescribes the number of parking spaces required: 1.25 spaces for each dwelling unit (for dwelling units that are not intended and designed solely for retired persons). Therefore, 12.5 parking spaces are required for 10 dwelling units.</p> <p>According to the (revised) site plan, 16 parking spaces will be provided, giving ample off-street parking.</p>



Tableau 1 : Principe du plan municipal 3.1.3 b) Critères de rezonage

CRITERES DE REZONAGE	
<i>Principe</i> b) <i>Les nouvelles habitations à trois logements ou plus (immeubles d'habitation ou maisons en rangée) ne seront permises qu'après rezonage du site. Le conseil envisagera une telle mesure seulement si les critères suivants sont remplis :</i>	Les résultats de l'examen du projet pour vérifier sa conformité aux critères sont les suivants :
1. <i>Le secteur n'est pas désigné zone résidentielle unifamiliale.</i>	Selon la carte d'occupation du sol, la propriété en question et le secteur résidentiel environnant sont désignés « Résidentiel basse densité ». Ce critère est rencontré.
2. <i>Le bâtiment proposé aura une hauteur maximale de 3 étages.</i>	Le bâtiment comportera deux étages. Ce critère est rencontré.
3. <i>La densité d'occupation du sol de l'aménagement proposé se limitera à 54 logements par hectare (22 logements par acre nette) dans le cas des immeubles d'habitation et à 30 logements par hectare net (12 logements/acre) dans celui des habitations en rangée.</i>	Selon le plan provisoire de lotissement révisé, le lot 2024-1 a une superficie de 2 176 m ² , ce qui donne une densité du projet d'habitation de 18,4 unités par acre, moins le maximum prescrit par le plan municipal de 22 unités par acre. Ce critère est rencontré.
4. <i>Le lotissement donne sur une rue collectrice ou y est adjacent de sorte que la circulation automobile accrue générée par celui-ci n'ait pas à traverser les zones résidentielles de plus faible densité.</i>	La rue Matheson et l'avenue Village sont des rues à circulation plus élevée, amenant la circulation de la rue Vanier/Route 134 à travers cette partie de la municipalité. L'immeuble existant de 16 logements situé sur le terrain adjacent génère une circulation similaire. Ce critère est rencontré.
5. <i>Le lotissement ne surcharge pas les réseaux d'eau et d'égouts existants.</i>	Le Directeur des services aux citoyens (par intérim) a formulé les commentaires suivants : « D'après mon enquête, il y a une conduite principale de 6 pouces et un égout sanitaire en terre cuite de 9 pouces sur la rue Matheson, devant le lot, mais il n'y a pas de système d'égout pluvial autre qu'un tuyau peu profond de 300 mm dans le fossé avec puisard. Selon les archives du Département d'eau, il existe une ancienne conduite latérale d'eau et d'égout sanitaire provenant d'une ancienne maison sur le terrain, mais elle est trop petite et peu fiable pour le développement proposé. Une nouvelle conduite latérale d'aqueduc et d'égout sanitaire sera nécessaire. » « Au meilleur de ma connaissance, la capacité actuelle des systèmes d'aqueduc et d'égout de la ville est adéquate pour accueillir le développement proposé. » Ce critère est rencontré.



<p>6. <i>Idéalement, le lotissement se trouve à distance de marche des aires d'activités de loisirs et des établissements publics et commerciaux.</i></p>	<p>Le développement proposé est situé dans le secteur central de l'ancienne ville de Campbellton, à 30 minutes de marche de nombreux commerces, services et installations récréatives, selon « Google maps » : notamment le centre-ville, le centre commercial « City Centre », le secteur riverain, le centre civique, le collège communautaire, les écoles, l'hôpital régional, les cliniques médicales, les églises et les sentiers pédestres. Ce critère est rencontré.</p>
<p>7. <i>Une zone-tampon paysagée suffisante sera aménagée autour du lotissement pour cacher les bâtiments et aires de stationnement à la vue des lotissements résidentiels de faible densité adjacents.</i></p>	<p>Le terrain à rezoner est entouré de rues sur trois côtés. Un immeuble de 16 logements occupe le terrain adjacent à l'est. Par conséquent, il n'y a pas de développement ni terrain résidentiel à faible densité adjacent au bâtiment proposé de 10 logements. Compte tenu d'utilisation existante du sol adjacente à la propriété en question, ce critère est rencontré.</p>
<p>8. <i>Les dimensions des lots sont conformes aux critères établis dans l'Arrêté de zonage;</i></p>	<p>L'article 25 de l'Arrêté de zonage no Z-1 prescrit les dimensions des lots en fonction du nombre de logements proposé.</p> <p>Selon l'article 25(2)a)i), la largeur minimale requise du lot est de $27\text{m} + 3\text{m} (10 \text{ logements} - 3) = 48\text{m}$. La largeur proposée du lot varie parce que les limites latérales du lot ne sont pas parallèles. La largeur du lot à la cour avant minimale (selon la définition de « largeur de lot » dans l'Arrêté de zonage) est de 21,74 m. La largeur du lot proposée est donc inférieure aux normes.</p> <p>Selon l'article 25(2)a)ii), la profondeur minimale requise du lot est de 30m. La profondeur proposée du lot est de 61,573 m. Ce critère est rencontré.</p> <p>Selon l'article 25(2)a)iii), la superficie minimale requise du lot est de $810 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 (10 \text{ logements} - 3) = 1\,440 \text{ m}^2$. La superficie proposée du lot est de 2176 m². Ce critère est rencontré.</p>
<p>9. <i>Le lotissement comportera des emplacements de stationnement hors-rue en nombre suffisant déterminé selon les critères établis dans l'Arrêté de zonage.</i></p>	<p>L'article 96 de l'Arrêté de zonage n° Z-1 prescrit le nombre d'emplacements de stationnement requis : 1,25 emplacement pour chaque logement (pour les logements qui ne sont pas destinés uniquement pour les retraités). Par conséquent, 12,5 emplacements de stationnement sont exigés pour 10 logements.</p> <p>Selon le plan de localisation (révisé), 16 emplacements de stationnement seront prévus, offrant ainsi un grand parc de stationnement hors rue.</p>



Table 2: Comments received from provincial/municipal departments

GNB department contact	Comments (C), Questions (Q), Answers (A)
<p>André Frenette, RPP, MCIP Planner Provincial and Community Planning Local Government</p>	<p>C: "I have reviewed the attached documents for the rezoning of the portion of PIDs 50119247 and 50119262. Given that some backfilling has been taken place on the land and the slope, it would be advisable to carry out soil compaction tests in the event of the issuance of a building permit."</p>
<p>Annie van Deventer-Radford Project Specialist: Archaeology & Heritage Archaeology and Heritage Branch Tourism, Heritage and Culture</p>	<p>C: "Archaeology and Heritage Branch has reviewed the rezoning notice and have no concerns/comments at this time.</p> <p><i>If there is an accidental discovery of archaeological resources during any drilling activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch."</i></p>
Municipal department contact	Comments (C), Questions (Q), Answers (A)
<p>André Bernard, P.Eng. Director of Citizens' Services by interim</p> <p>Comments regarding municipal water and sewer services availability and capacity</p>	<p>C: "Based on my investigation there is a watermain 6 inch and a 9-inch Terracotta sanitary sewer on Matheson St in front of lot but there is no storm sewer system other than a shallow 300mm pipe in the ditch with catch basin.</p> <p><i>According to Water Dept records, there is an old water and sanitary service from a previous house on lot but is too small and unreliable for proposed development.</i></p> <p><i>A new water and sanitary service will be required."</i></p> <p>C: "To the best of my knowledge the existing City water and sewer systems capacity are adequate for to accommodate the proposed development."</p>
<p>André Bernard, P.Eng. Director of Citizens' Services by interim Campbellton Regional Community</p> <p>Comments regarding the revised site plan of the proposed 10-unit apartment building: traffic, parking and access to the lot</p>	<p>C: "Based on the drawing, the parking stall no.1 encroaches approximately 2.0 m on City property and will be 3.10 m from street asphalt pavement.</p> <p><i>We require that the parking on City R.O.W be deleted because it could interfere with City snow plowing operations.</i></p> <p><i>The entrance on Village Avenue includes a 300mm diameter driveway culvert in the existing swale/ditch. We are concerned that the culvert will often require cleaning because there are presently some erosion issues in the existing swale in the spring and after heavy rain event. Also, the entrance will create a hazard to vehicle circulation on Village Avenue due to the slope mostly during winter months when roads may be slippery.</i></p> <p><i>Based on our comments above we request the entrance on Village Avenue be deleted and only have the entrance on Matheson St."</i></p>



Municipal department contact	Comments (C), Questions (Q), Answers (A)
<p>André Bernard, P.Eng. Director of Citizens' Services by interim Campbellton Regional Community</p> <p>Comments and clarifications regarding the sight distance requirements of the proposed driveway access on Matheson Street</p>	<p>C: "1. The sight distance for vehicles exiting the entrance was always the developers responsibility."</p> <p><u>Clarification:</u> Requirement for all developments in the municipality.</p> <p>C: "2. As for the site distance for circulation on Matheson seeing vehicles exiting the entrance, we had commented and indicated to GEMTEC to remove the second entrance (which they did) and the entrance on Matheson was acceptable."</p> <p><u>Clarification:</u> Regarding standards for sight distance of a driveway access, the municipal engineering department follows N.B. Department of Transportation and Infrastructure standards as much as possible.</p> <p>C: "On behalf of the City, the drawings are acceptable including the driveway as presented and, in our opinion, they meet the proposed rezoning condition no 6."</p> <p><u>Clarification:</u> Regarding the site plan (GEMTEC) certified by a professional engineer and the following rezoning condition:</p> <p>(6) If the lot dimensions or configuration do not make it possible to locate the driveway access on Matheson Street in accordance with the standard mentioned in (5), the driveway access shall be located, designed and built to requirements and guidelines deemed acceptable to the municipal Director of Citizens' Services. Submission of a plan, signed and sealed by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick, to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.</p>
<p>Ricky MacNaughton – FLSE Fire Chief Fire Prevention Officer EMO Coordinator Campbellton Regional Community</p> <p>Comments regarding the revised site plan of the proposed 10-unit apartment building: firefighting</p>	<p>C: "I see no issues from a firefighting aspect."</p> <p>Q: "My only question is how much distance from the building to the swale (we need room if we had to put ladders on the building) and from the new building to the existing apartment building."</p> <p>A: "From the developer/contractor:"</p> <ul style="list-style-type: none"> • "See attached the revised drawings. The distances to the top of the swale are 2.0m plus/minus and to the new building is 6.83m." <p>C: "... we will have no issues with these distances."</p>
<p>Jason Lagacé Campbellton Regional Community</p> <p>Comments regarding the revised site plan: snow removal operations, etc.</p>	<p>C: "On my side everything is good."</p>



Municipal department contact	Comments (C), Questions (Q), Answers (A)
<p>Jason Bernatchez, P.Tech, NBCBO Building Inspector/Development Officer/Director of Planning Services Restigouche RSC</p> <p>Comments: Preliminary review regarding the National Building Code of Canada</p>	<p>C: <i>“Plan details are not all inclusive for the time being, however we do not see any major issues construction wise.</i></p> <p><i>The biggest element is in the area of the wall with the least distance to the line – adjacent to an existing building. The exterior wall in that area will be required to be provided with 45 minute fire resistance rating and cladding, it will be required to be covered with non-combustible cladding, and unprotected openings in each fire compartment will be limited to approximately 25.5%. A single layer of 5/8” type X gypsum sheathing over framing at 16 inches on center is a usable alternative to provide the necessary fire resistance.</i></p> <p><i>Floors will be required to be fire separations and will require a minimum fire resistance rating not less than 45 minutes. Details in the floors should be provided to ensure this will be met. The ceiling detail in the area of the roof should also clarify whether they will provide the fire separations to the underside of the roof deck or if they will alternatively provide rated assemblies to protect openings in the ceiling. Exits will also have to be protected in the same way, and doors leading through vestibules will have to be rated accordingly.</i></p> <p><i>Once the plans are in a more complete stage, we will be happy to perform the full review in anticipation of the permit. Should the proponent of his/her representative wish to contact us for discussion, we are always open to discussion.”</i></p>



Tableau 2 : Commentaires reçus des ministères provinciaux/départements municipaux

Personne-ressource du ministère de GNB	Commentaires (C), Questions (Q), Réponses (R)
André Frenette, UPC, MICU Urbaniste Urbanisme et aménagement provincial Gouvernements locaux	C : « J'ai pris connaissance des documents ci-joints pour le rezonage de la partie des NID 50119247 et 50119262. Étant donné que certains remblayages ont eu lieu sur le terrain et la pente, il serait opportun d'effectuer des essais de compactage des sols advenant l'émission d'un permis de construction. »
Annie van Deventer-Radford Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine Direction d'archéologie et patrimoine Tourisme, Patrimoine et Culture	C : « La Direction d'archéologie et du patrimoine a examiné l'avis de rezonage et n'a aucune préoccupation ni aucun commentaire pour le moment. En cas de découverte accidentelle de ressources archéologiques lors d'activités de forage, le promoteur doit se conformer à l'article 9 de la Loi sur la conservation du patrimoine, qui exige que les travaux doivent s'arrêter et que le promoteur doit en informer la Direction d'archéologie et du patrimoine. »
Personne-ressource du service municipal	Commentaires (C), Questions (Q), Réponses (R)
André Bernard, ing Directeur des services aux citoyens par intérim Communauté régionale de Campbellton Commentaires concernant la disponibilité et la capacité des services municipaux d'aqueduc et d'égout	C : « D'après mon enquête, il y a une conduite principale de 6 pouces et un égout sanitaire en terre cuite de 9 pouces sur la rue Matheson, devant le lot, mais il n'y a pas de système d'égout pluvial autre qu'un tuyau peu profond de 300 mm dans le fossé avec puisard. Selon les archives du Département d'eau, il existe une ancienne conduite latérale d'eau et d'égout sanitaire provenant d'une ancienne maison sur le terrain, mais elle est trop petite et peu fiable pour le développement proposé. Une nouvelle conduite latérale d'aqueduc et d'égout sanitaire sera nécessaire. » C : « Au meilleur de ma connaissance, la capacité actuelle des systèmes d'aqueduc et d'égout de la ville est adéquate pour accueillir le développement proposé. »



Personne-ressource du service municipal	Commentaires (C), Questions (Q), Réponses (R)
<p>André Bernard, ing Directeur des services aux citoyens par intérim Communauté régionale de Campbellton</p> <p>Commentaires concernant le plan de localisation révisé du bâtiment résidentiel propose de 10 logements : circulation routière, stationnement et accès au terrain</p>	<p>C : « D'après le plan, la case de stationnement n°1 empiète sur environ 2,0 m sur la propriété de la Ville et sera à 3,10 m de l'asphalte de la rue.</p> <p>Nous exigeons que le stationnement sur l'emprise de la ville soit supprimé car il pourrait gêner les opérations de déneigement de la ville.</p> <p>L'entrée sur l'avenue Village comprend un ponceau d'allée de 300 mm de diamètre dans le fossé existant. Nous craignons que le ponceau doive souvent être nettoyé car il y a actuellement des problèmes d'érosion dans le fossé existant au printemps et après de fortes pluies. De plus, l'entrée créera un danger pour la circulation des véhicules sur l'avenue Village en raison de la pente, principalement pendant les mois d'hiver, lorsque les routes peuvent être glissantes.</p> <p>Sur la base de nos commentaires ci-dessus, nous demandons que l'entrée sur l'avenue Village soit supprimée et que l'entrée sur la rue Matheson soit la seule »</p>
<p>André Bernard, ing Directeur des services aux citoyens par intérim Communauté régionale de Campbellton</p> <p>Commentaires et clarifications concernant la distance de visibilité de la voie d'accès proposée sur la rue Matheson</p>	<p>C : « 1. La distance de visibilité des véhicules sortant de l'entrée a toujours été de la responsabilité des promoteurs. »</p> <p><u>Clarification :</u> Exigence pour tous les aménagements dans la municipalité.</p> <p>C : « 2. Quant à la distance de visibilité pour la circulation sur Matheson voyant les véhicules qui sortent de l'entrée, nous avons remarqué et indiqué à GEMTEC de supprimer la deuxième entrée (ce qu'ils ont fait) et l'entrée sur Matheson était acceptable. »</p> <p><u>Clarification :</u> Concernant les normes de distance de visibilité d'une voie d'accès, le service d'ingénierie municipal suit les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. dans la mesure du possible.</p> <p>C : « Au nom de la Ville, les dessins sont acceptables incluant la voie d'accès telle que présentée et, à notre avis, ils respectent la condition de zonage no 6 proposée. »</p> <p><u>Clarification :</u> Concernant le plan de localisation (GEMTEC) certifié par un ingénieur professionnel et la condition de zonage suivante:</p> <p>(6) Si les dimensions de lot ou la configuration du lot ne permettent pas de localiser la voie d'accès sur la rue Matheson conformément à la norme mentionnée en (5), la voie d'accès doit être localisée, conçue et construite selon les exigences et les lignes directrices jugées acceptables par le Directeur municipal des services aux citoyens. La soumission d'un plan, signé et scellé par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick, au Directeur municipal</p>



	<i>des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.</i>
<p>Ricky MacNaughton – FLSE Chef des Pompiers Agent de prévention des Incendies Coordinateur OMU Communauté régionale de Campbellton</p> <p>Commentaires concernant le plan de localisation révisé du bâtiment résidentiel propose de 10 logements : lutte contre les incendies</p>	<p>C : « <i>Je ne vois aucun problème du point de vue de la lutte contre les incendies. »</i></p> <p>Q : « <i>Ma seule question est de savoir quelle est la distance entre le bâtiment et le fossé (nous avons besoin d'espace si nous devons mettre des échelles sur le bâtiment) et entre le nouveau bâtiment et l'immeuble d'appartements existant. »</i></p> <p>R : « <i>Du promoteur/entrepreneur :</i></p> <ul style="list-style-type: none">« <i>Voir ci-joint les dessins révisés. Les distances entre le nouveau bâtiment et le sommet du fossé est de 2,0 m plus ou moins et la distance entre le nouveau bâtiment et l'immeuble d'appartements existant est de 6,83 m.</i> <p>C : « <i>... nous n'aurons aucun problème avec ces distances. »</i></p>
Personne-ressource du service municipal	Commentaires (C), Questions (Q), Réponses (R)
<p>Jason Lagace Communauté régionale de Campbellton</p> <p>Commentaires concernant le plan de localisation révisé du bâtiment résidentiel propose de 10 logements : opérations de déneigement, etc.</p>	<p>C : « <i>De mon côté, tout va bien. »</i></p>
<p>Jason Bernatchez, P.Tech, OCCBNB Inspecteur en construction/Agent d'aménagement/Directeur des services d'urbanisme CSR Restigouche</p>	<p>C : « <i>Les détails du plan ne sont pas exhaustifs pour le moment, mais nous ne voyons pas de problèmes majeurs en termes de construction.</i></p> <p><i>L'élément le plus important est l'endroit où le mur est situé le plus près de la ligne, à côté d'un bâtiment existant. Le mur extérieur à cet endroit devra être doté d'un degré de résistance au feu de 45 minutes, il devra être recouvert d'un revêtement incombustible et les ouvertures non protégées dans chaque compartiment coupe-feu seront limitées à environ 25,5 %. Une seule couche de gypse de type X de 5/8 pouces sur l'ossature à 16 pouces au centre est une alternative acceptable pour fournir la résistance au feu nécessaire.</i></p> <p><i>Les planchers devront être des séparations coupe-feu et nécessiteront un degré minimum de résistance au feu d'au moins 45 minutes. Les détails des étages doivent être fournis pour garantir que cela sera respecté. Les détails du plafond dans la zone du toit doivent également préciser s'ils fourniront des séparations coupe-feu sous le toit-terrasse ou s'ils fourniront alternativement des assemblages avec un degré de résistance au feu pour protéger les ouvertures dans le plafond. Les sorties devront également être protégées de la même manière, et les portes menant aux vestibules devront présenter un degré de résistance au feu en conséquence.</i></p>



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Planning

DIVISION

Urbanisme

Une fois que les plans auront atteint une étape plus complète, nous serons heureux d'effectuer l'examen complet en prévision du permis. Si le promoteur ou son représentant souhaite nous contacter pour en discuter, nous sommes toujours ouverts à la discussion. »

DRAFT ÉBAUCHE

ARRÊTÉ No Z-1-61

UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER
L'ARRÊTÉ No Z-1

ARRÊTÉ DE ZONAGE

ATTENDU QUE le Conseil a l'autorité de modifier son arrêté de zonage;

ET ATTENDU QUE le Conseil veut prendre cet arrêté et adopter des conditions séparément par résolution;

IL EST RÉSOLU QUE le Conseil de la City of Campbellton, en vertu de l'autorité qui lui est confiée par la *Loi sur l'urbanisme* prenne ce qui suit :

1. *L'Arrêté No Z-1, Arrêté de zonage de la City of Campbellton, est modifié en modifiant le zonage sur l'Annexe « A », la « Carte de zonage » de la « Zone R2, zone résidentielle uni- et bifamiliale » à la nouvelle zone « Zone R3c, zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliales avec conditions » pour le Lot 2024-1 de la « City of Campbellton Subdivision 2024-1 » (parties des NID 50119247 et 50119262), située à l'intersection de Matheson et Village et indiquée sur l'Annexe « AH » du présent arrêté, en date de juillet 2024.*

2. *L'Arrêté N° Z-1, Arrêté de zonage de la City of Campbellton est modifié en ajoutant ce qui suit après 6.(2)c.1) :*

c.2) zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale avec conditions (zone R3c) (voir l'Arrêté No Z-1-61);

3. *L'Arrêté N° Z-1, Arrêté de zonage de la City of Campbellton, est modifié par l'ajout de :*

af) Annexe AH, intitulée « Modification de zonage de Campbellton » datée de juillet 2024.

4. *Le suivant s'applique seulement à la Zone R3c et la propriété retrouvée à l'Annexe AH.*

Zone R3c

1. Sauf disposition particulières du présent arrêté, les terrains, bâtiments ou constructions à l'Annexe « AH » sont assujettis aux exigences de la zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et

BY-LAW NO. Z-1-61

A BY-LAW TO AMEND
BY-LAW NO. Z-1

ZONING BY-LAW

WHEREAS Council has the authority to amend its zoning by-law;

AND WHEREAS Council wishes to make this by-law and adopt conditions separately by resolution;

BE IT RESOLVED THAT the Council of the City of Campbellton, under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes the following:

1. *By-law No. Z-1, City of Campbellton Zoning By-law, is amended by changing the zoning on the "Zoning Map" Schedule "A" from the "Single- and Two-family Residential (R2) Zone" to the new zone "Single- and Two-family and Multiple Residential (R3c) Zone with conditions" for Lot 2024-1 of the City of Campbellton Subdivision 2024-1 (portions of PID 50119247 and 50119262), located at the intersection of Matheson and Village and shown on Schedule "AH" of this by-law, dated July 2024.*

2. *By-law No. Z-1, City of Campbellton Zoning By-law, is amended by adding the following after 6.(2)c.1):*

c.2) single- and two-family and multiple residential R3c Zone with conditions (see By-Law No. Z-1-61);

3. *By-law No. Z-1, City of Campbellton Zoning By-law, is amended by adding:*

af) Schedule AH, entitled "Campbellton Zoning Amendment", dated July 2024.

4. *The following only applies to the R3c Zone and the lands found in Schedule AH.*

R3c Zone

1. Except as otherwise provided in this by-law, the lands, buildings and structures in Schedule "AH" are subject to the Single-and Two-family and Multiple Residential (R3) Zone requirements prescribed in By-law No. Z-1.

DRAFT ÉBAUCHE

multifamiliale (R3) tel que prescrit dans l'Arrêté N° Z-1.

2. Malgré les dimensions minimales de lot prescrites par 25(2)a)i) de la zone R3, un lot desservi par les réseaux municipaux d'eau et d'égout municipal ne peut avoir une largeur inférieure à 21,74 m.

2. Despite the minimum lot dimensions prescribed by 25(2)a)i) of the R3 Zone, a lot serviced by both the municipal water system and the municipal sewer system may not have a width less than 21.74 m.

1^{IÈRE} LECTURE PAR TITRE :

1ST READING BY TITLE:

2^{IÈME} LECTURE PAR TITRE :

2ND READING BY TITLE:

LECTURE INTÉGRALE :

READING IN FULL:

3^{IÈME} LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

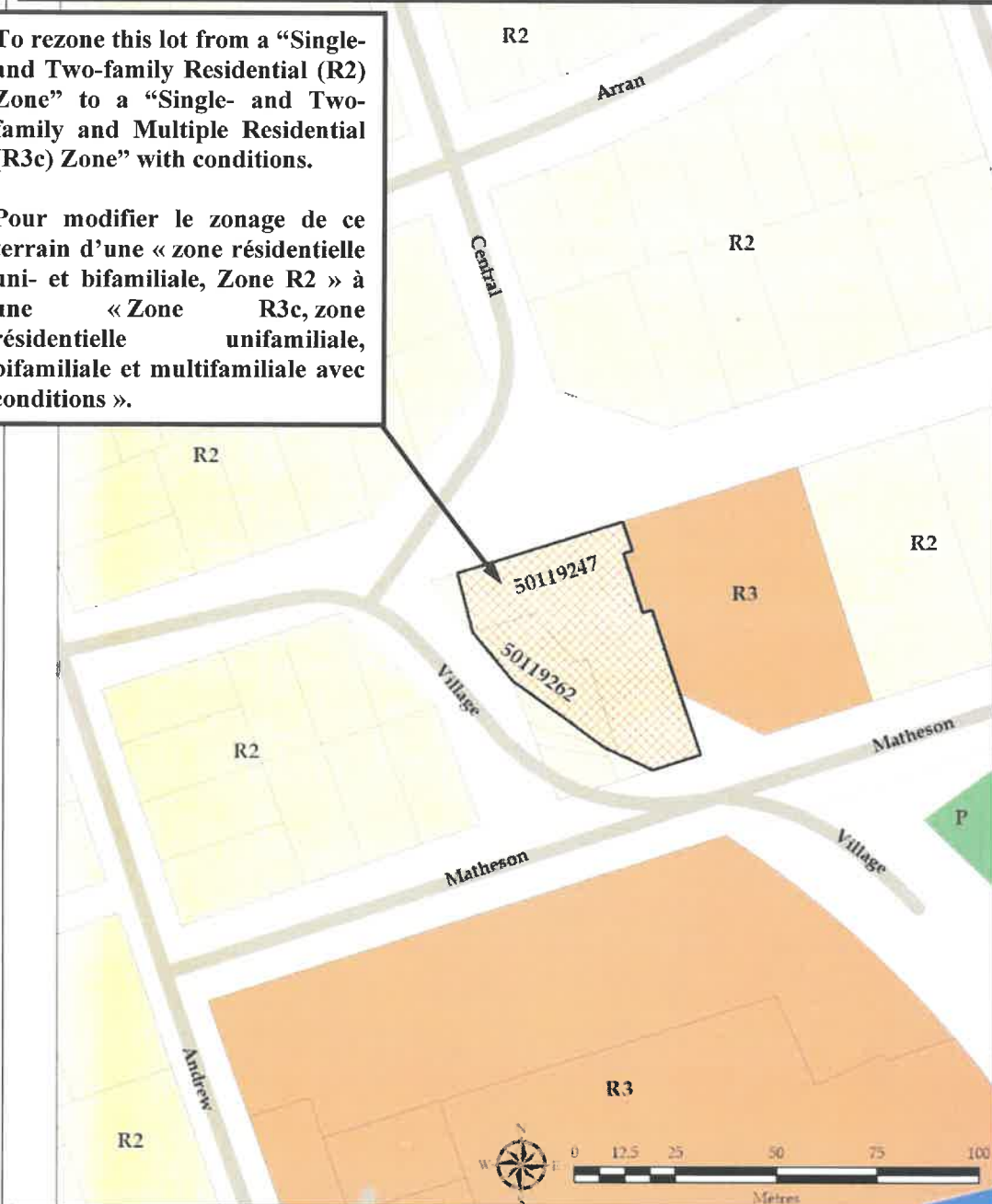
Jean-Guy Levesque
MAIRE/MAYOR

Manon Cloutier
DIRECTRICE GÉNÉRALE/GREFFIÈRE
CHIEF ADMINISTRATIVE OFFICER/
CITY CLERK

Schedule "AH" of By-law No. Z-1-61
"City of Campbellton Zoning Amendment"
Intersection of Matheson and Village
July 2024

To rezone this lot from a "Single- and Two-family Residential (R2) Zone" to a "Single- and Two-family and Multiple Residential (R3c) Zone" with conditions.

Pour modifier le zonage de ce terrain d'une « zone résidentielle uni- et bifamiliale, Zone R2 » à une « Zone R3c, zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale avec conditions ».



Annexe « AH » de l'Arrêté N° Z-1-61
« Modification de zonage de la City of Campbellton »
Intersection de Matheson et Village
juillet 2024

DRAFT ÉBAUCHE

RÉSOLUTION

REZONAGE CONDITIONNEL

ARRETE NO Z-1-61

LOI SUR L'URBANISME
L'ARTICLE 59

CONDITIONS DE REZONAGE PROPOSÉES

Le Conseil pourra rajouter les conditions qu'il juge nécessaires à tout moment durant le processus de rezonage, et notamment, après l'audience publique des objections prévue.

ATTENDU QUE la municipalité et Habitation NB souhaitent modifier l'Arrêté de zonage n° Z-1 et modifier le zonage d'un terrain municipal vacant situé à l'intersection de Matheson et Village (Lot 2024-1 de la « City of Campbellton Subdivision 2024-1 », soit des parties des NID 50119247 et 50119262) vers « Zone R3c – Résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliales avec conditions » pour construire de nouveaux logements publics (bâtiment résidentiel de 10 unités);

ET ATTENDU QUE le Conseil a pris l'Arrêté n° Z-1-61 et le Conseil veut ajouter des conditions qui s'appliqueraient au rezonage;

ET ATTENDU QUE l'objectif de la modification à l'Arrêté de zonage n° Z-1 est de permettre la proposition et les dérogations raisonnables comme suit :

1. Créer une nouvelle zone « Zone R3c – Résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliales avec conditions »;
2. Inclure des dispositions dans la nouvelle zone R3c selon lesquelles, malgré les dimensions minimales de lot prescrites par 25(2)a)i) de la zone R3, un lot desservi par les réseaux municipaux d'eau et d'égout municipal ne peut avoir une largeur inférieure à 21,74 m;
3. Modifier le zonage du Lot 2024-1 de R2 à R3c;
4. Inclure une condition selon laquelle le Lot 2024-1 doit continuer à être utilisé comme logement abordable.
5. Inclure une condition selon laquelle la voie d'accès sur la rue Matheson doit respecter les

RESOLUTION

CONDITIONAL REZONING

BY-LAW NO. Z-1-61

COMMUNITY PLANNING ACT
SECTION 59

PROPOSED REZONING CONDITIONS

Council may add conditions it deems necessary at any time during the rezoning process, and in particular, after the scheduled public hearing of objections

WHEREAS the Municipality and Housing NB wish to amend the Zoning By-law N° Z-1 and rezone vacant municipal land located at the intersection of Matheson and Village (Lot 2024-1 of the “City of Campbellton Subdivision 2024-1”, being portions of PID 50119247 and 50119262) to “R3c – Single and Two-family and Multiple Residential with conditions” to construct new public housing (10-unit residential building);

AND WHEREAS Council has made By-law No. Z-1-61 and Council wishes to add conditions that would apply to the rezoning;

AND WHEREAS the purpose of the amendment to Zoning By-law No. Z-1 is to permit the proposal and reasonable variances as follows:

1. To create a new zone “Single and Two-family and Multiple Residential R3c Zone with conditions”;
2. To include provisions in the new R3c Zone that, despite the minimum lot dimensions prescribed by 25(2)a)i) of the R3 Zone, a lot serviced by both the municipal water system and the municipal sewer system may not have a width less than 21.74 m;
3. To rezone Lot 2024-1 from R2 to R3c;
4. To include a condition that Lot 2024-1 must continue to be used for affordable housing.
5. To include a condition that the driveway access on Matheson Street must meet the N.B.

DRAFT ÉBAUCHE

« Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du Ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. ou doit être localisée, conçue et construite selon une solution acceptable signée et scellée par un ingénieur.

Department of Transportation and Infrastructure "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" or must be located, designed and built according to an acceptable solution signed and sealed by an engineer.

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

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

QU'IL SOIT RÉSOLU QUE :

1. Les modalités et les conditions suivantes sont imposées sur la propriété sujette au rezonage :

(1) Le lot soit aménagé généralement conformément au plan de localisation final joint à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.

(2) La conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.

(3) Le lot doit continuer à être utilisé comme logement abordable selon les initiatives de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

(4) La viabilisation, la voie d'accès, le nivellement des lots et la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés à la satisfaction du Directeur municipal des services aux citoyens.

(5) La voie d'accès sur la rue Matheson (indiqué sur plan de localisation final joint) doit respecter les « Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du Ministère des Transports et de l'Infrastructure de N.-B. publiées sur le site Web gnb.ca. La soumission d'un rapport d'inspection du MTI, préparé par un Arpenteur-Géomètre au Nouveau-Brunswick (autorisé à exercer), au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.

(6) Si les dimensions de lot ou la configuration du lot ne permettent pas de

BE IT RESOLVED THAT:

1. The following terms and conditions are imposed on the property subject to the rezoning:

(1) The lot be developed generally in accordance with the final site plan attached to the satisfaction of the Restigouche RSC Development Officer.

(2) Final building design be generally in accordance with plans attached to the satisfaction of the Restigouche RSC Development Officer.

(3) The lot must continue to be used for affordable housing as per the New Brunswick Housing Corporation's initiatives.

(4) Servicing, driveway access, lot grading and stormwater management are to be developed to the satisfaction of the municipal Director of Citizens' Services.

(5) The driveway access on Matheson Street (indicated on the final site plan attached) must meet the N.B. Department of Transportation and Infrastructure "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" posted on the gnb.ca website. Submission of a DTI inspection report, prepared by a New Brunswick Land Surveyor (registered to practice), to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.

(6) If the lot dimensions or configuration do not make it possible to locate the driveway

DRAFT ÉBAUCHE

localiser la voie d'accès sur la rue Matheson conformément à la norme mentionnée en (5), la voie d'accès doit être localisée, conçue et construite selon les exigences et les lignes directrices jugées acceptables par le Directeur municipal des services aux citoyens. La soumission d'un plan, signé et scellé par un ingénieur autorisé à exercer au Nouveau-Brunswick, au Directeur municipal des services aux citoyens et à l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche est requise.

access on Matheson Street in accordance with the standard mentioned in (5), the driveway access shall be located, designed and built to requirements and guidelines deemed acceptable to the municipal Director of Citizens' Services. Submission of a plan, signed and sealed by a professional engineer licensed to practice in New Brunswick, to the municipal Director of Citizens' Services and the Restigouche RSC Development Officer is required.

Proposé(e) par :

Moved by:

Appuyé(e) par :

Seconded by:

Résolution adoptée :

Resolution adopted:

Jean-Guy Levesque

Maire/Mayor

Date

Manon Cloutier

Directrice générale/Greffière
Chief Administrative Officer/ City
Clerk

Date

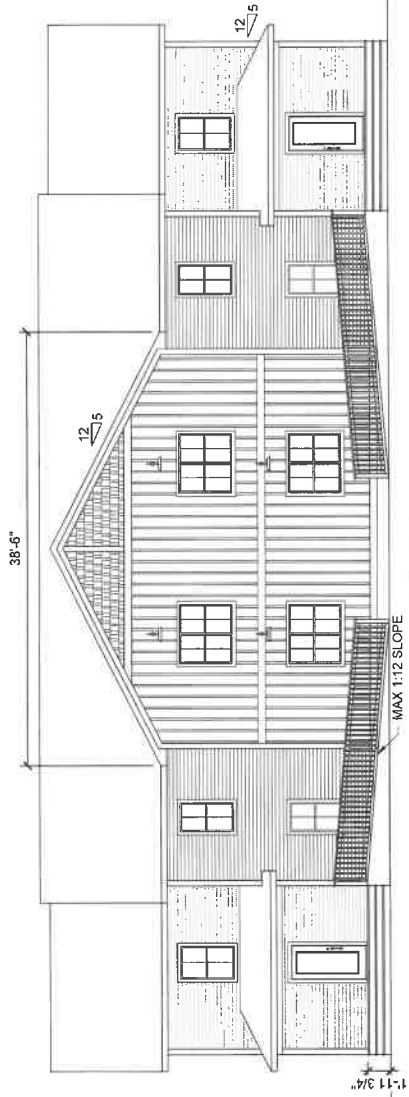
Sceau/seal



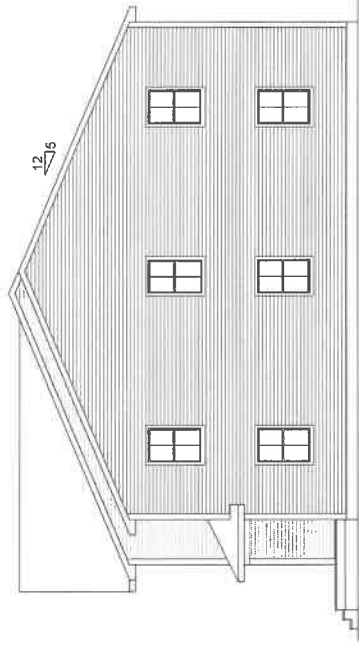
I [WE] APPROVE THIS PLAN FOR CONSTRUCTION:

CLIENT:	CLIENT:	RETAILER:	RETAILER:	DATE OF FIRST DRAWINGS:	SIGNATURE DATE:
MSH #:	QUOTE# / CLIENT NAME(S):	PURCHASING DRAWINGS:	PRELIMINARY DRAWINGS:	2024/01/31	
SHEET#:	CLIENT NAME(S):	PRODUCTION DRAWINGS:	PARTITIONS DRAWING:	CS#:	
A1.0	CAMPBELLTON				RENDERINGS

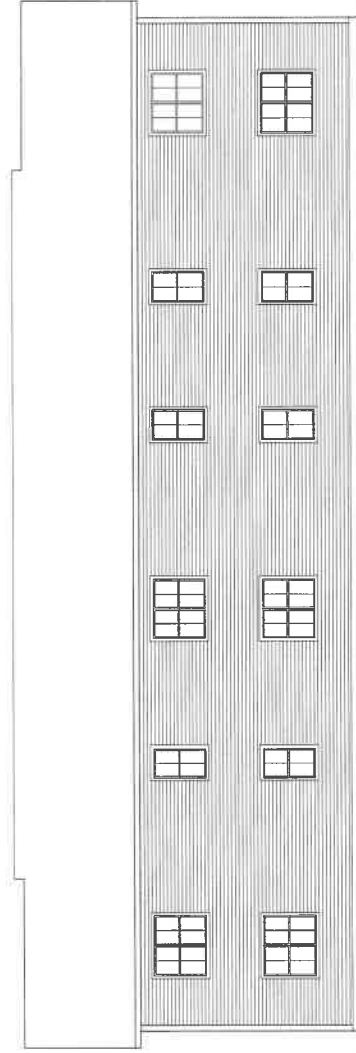




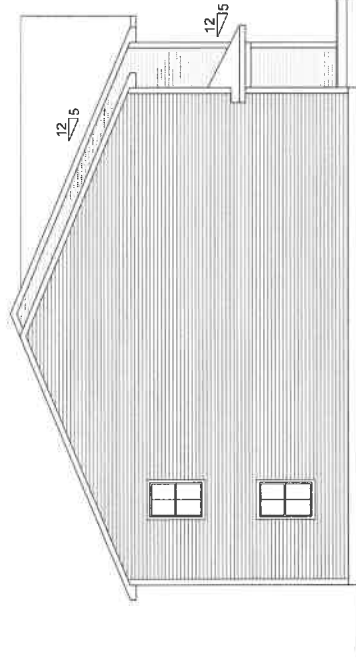
FRONT ELEVATION



RIGHT ELEVATION



REAR ELEVATION



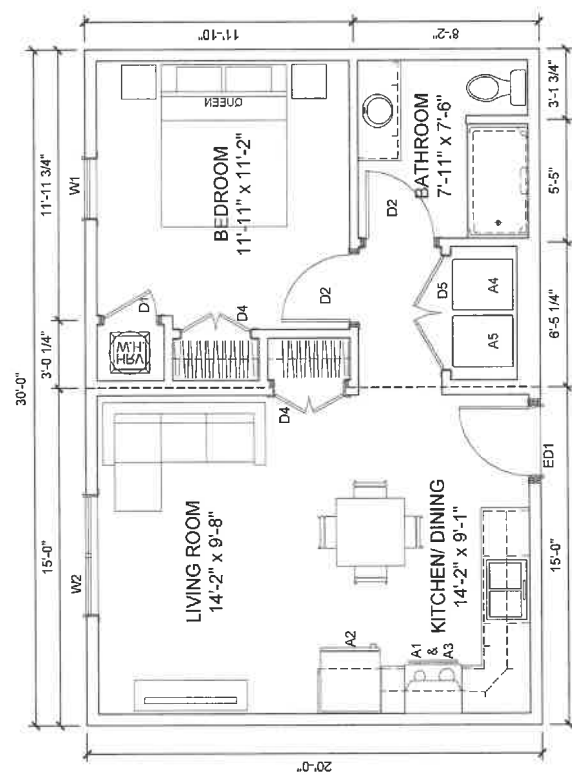
LEFT ELEVATION

I (WE) APPROVE THIS PLAN FOR CONSTRUCTION:

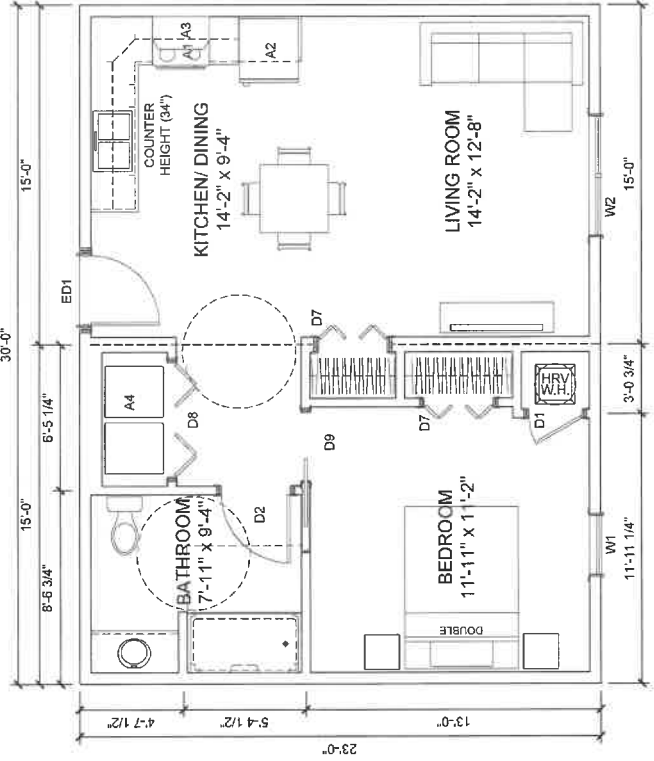
CLIENT: MSH #: SHEET#:	CLIENT: QUOTE# / CLIENT NAME(S): KITCHEN DRAWINGS:	CLIENT: CAMPBELLTON PRODUCTION DRAWINGS:	RETAILER: PRELIMINARY DRAWINGS: PARTITIONS DRAWING:	RETAILER: A. J.P. PARTITIONS DRAWING:	SIZE: 600 SF./ UNIT SERIAL#:	SIGNATURE DATE: DATE OF FIRST DRAWINGS: CSA#:	1/8" = 1'-0" (11x17 FORMAT) ELEVATIONS
------------------------------	--	--	---	---	---------------------------------	---	---



REGULAR UNITS



ACCESSIBLE UNITS



APPLIANCE SCHEDULE

TAG	TYPE
A1	RANGE
A2	REFRIGERATOR (33")
A3	RANGE HOOD
A4	WASHER
A5	DRYER

INTERIOR DOOR SCHEDULE

TAG	WIDTH	PANELS	TYPE	QTY.
D1	28	1	PASSAGE	
D2	36	1	PASSAGE	
D3	32	1	PASSAGE	
D4	36	2	PASSAGE	
D5	60	2	PASSAGE	
D7	36	2	BY-FOLD	
D8	60	2	BY-FOLD	
D8	36	1	POCKET	

WINDOW SCHEDULE

TAG	W	H	PANELS	TYPE	COLORS	B.M.	GRILLS
W1	32	56	1	SINGLE HUNG	WHITE	1 1/4"	2 LITE (TOP & BOTTOM)
W2	64	56	2	SINGLE HUNG	WHITE	1 1/4"	2 LITE (TOP & BOTTOM)
W3	36	56	1	SINGLE HUNG	WHITE	1 1/4"	2 LITE (TOP & BOTTOM)

EXTERIOR DOOR SCHEDULE

TAG	WIDTH	S.L.	TYPE	MODEL	COLORS	B.M.	GLASS
ED1	36	-	IN SWING	-	WHITE	1 1/4"	CLEAR FULL

I (WE) APPROVE THIS PLAN FOR CONSTRUCTION.

CLIENT: SUPREME HOMES - TRACADIE
 RETAILER: SUPREME HOMES - TRACADIE
 MSH #: [blank]
 SHEET: A 2.1

CLIENT: CAMPBELTON
 QUOTE# / CLIENT NAME(S): [blank]
 KITCHEN DRAWINGS: [blank]
 PRODUCTION DRAWINGS: [blank]

RETAILER: A.-P.P.
 PRELIMINARY DRAWINGS: PARTITIONS DRAWING

SIZE: 600 S.F. / UNIT
 SERIAL#: [blank]
 CS#R: [blank]

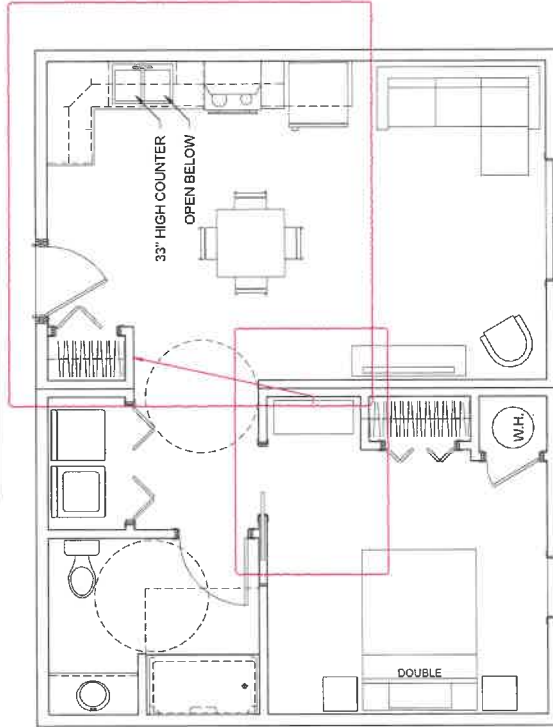
SIGNATURE DATE: 2024/01/31
 DATE OF FIRST DRAWINGS: [blank]

3/16" = 1'-0" (11x17 FORMAT)

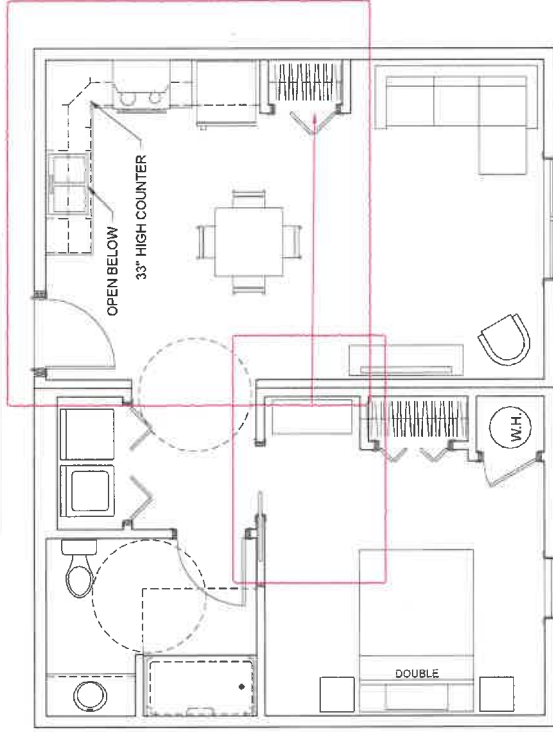
FLOOR PLANS

SUPREME

ACCESSIBLE OPTION 1



ACCESSIBLE OPTION 2



I (WE) APPROVE THIS PLAN FOR CONSTRUCTION:

CLIENT: MSH #: SHEET#: A. 2.1	CLIENT: QUOTE# / CLIENT NAME(S): CAMPBELTON	RETAILER: PRELIMINARY DRAWINGS: A. P. P.	RETAILER: PARTITIONS DRAWINGS:	SIZE: 600 S.F. / UNIT SERIAL#:	SIGNATURE DATE: DATE OF FIRST DRAWINGS: 2024/01/31 CS#:	1/8" = 1'-0" (11x17 FORMAT)	SUPREME ACCESSIBLE UNITS OPTIONS
--	---	--	-----------------------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------	--

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 July 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 02EN

Marie Michelle Lebreton & Jerry Campbellton
Lloyd Renouf
651, Vanier St

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : In this request, a tentative subdivision has been submitted by Martin Vigneault NBLS, for the subdivision of the parent lot into two distinct properties. The new property would potentially contain a duplex.

The project takes place on the property located at 651 Vanier street, Campbellton, NB. The parent lot is located in the Single and Two-Family zone (R2) and has a width of 283.49 feet and a depth of 76.9 feet

The remaining lot is going to have a width of 49.83ft and a depth of 78.51ft. The new lot is going to have a width of 36.58ft and a depth of 76.9ft.

Zoning By-Law for the City of Campbellton

17 (1) No building or structure may be built, located, relocated or replaced on a lot unless the lot meets the requirement of this section.

Where a lot is serviced by both the municipal water system and the municipal sewer system, the lot shall have and contain
(b) for a two-family dwelling,

a width of at least 23 metres (75ft),
a depth of at least 30 metres (100ft), and
area of at least 690 square metres (7,500 sq ft).

Given the surrounding land uses and the size of the subject property, the proposal should have little impact on the area.

There is currently a housing need in the region which this proposal should help in answering.

Considerations

Given the surrounding land uses and the size of the subject property, the proposal should have little impact on the area.

There is currently a housing need in the region which this proposal should help in answering.

Consultation

Staff of the RSC have consulted the municipality for availability of services, NB Power and other utility providers for easement requirements and the rail line operator for proposed development in proximity to a rail line.

La municipalité avise que le terrain n'est pas desservi mais que les services sont disponible à la rue.

Les fournisseurs d'utilités publiques n'ont recommandé de servitudes et la période de consultation s'est épuisé.

L'opérateur de la ligne ferroviaire indique les suivants...

Consultation - CN

Le CN s'inquiète de l'aménagement et de la densification des utilisations résidentielles à proximité des opérations ferroviaires. Le développement d'usages sensibles à proximité de l'exploitation ferroviaire cultive un environnement dans lequel les problèmes d'incompatibilité d'usage des territoires sont exacerbés. Les lignes directrices pour l'aménagement à proximité des opérations ferroviaires renforcent la sécurité et le bien-être de tous les occupants actuels et futurs de la région.

Conditions - Consultation - CN

CN encourages the municipality to pursue the implementation of the following criteria as conditions of an eventual project approval...

A. Safety setback of principal buildings from the railway rights-of-way to be a minimum of 30 metres in conjunction with a safety berm. The safety berm shall be adjoining and parallel to the railway rights-of-way with returns at the ends, 2.5 metres above grade at the property line, with side slopes not steeper than 2.5 to 1.

B. The Owner shall engage a consultant to undertake an analysis of noise. At a minimum, a noise attenuation barrier shall be adjoining and parallel to the railway rights-of-way, having returns at the ends, and a minimum total height of 5.5 metres above top-of-rail. Acoustic fence to be constructed without openings and of a durable material weighing not less than 20 kg. per square metre of surface area. Subject to the review of the noise report, the Railway may consider other measures recommended by an approved Noise Consultant.

C. Ground-borne vibration transmission to be evaluated in a report through site testing to determine if dwellings within 75 metres of the railway rights-of-way will be impacted by vibration conditions in excess of 0.14 mm/sec RMS between 4 Hz and 200 Hz. The monitoring system should be capable of measuring frequencies between 4 Hz and 200 Hz, ± 3 dB with an RMS averaging time constant of 1 second. If in excess, isolation measures will be required to ensure living areas do not exceed 0.14 mm/sec RMS on and above the first floor of the dwelling.

D. The Owner shall install and maintain a chain link fence of minimum 1.83 metre height along the mutual property line.

E. The following clause should be inserted in all development agreements, offers to purchase, and agreements of Purchase and Sale or Lease of each dwelling unit within 300m of the railway right-of-way: "Warning: Canadian National Railway Company or its assigns or successors in interest has or have a rights-of-way within 300 metres from the land the subject hereof. There may be alterations to or expansions of the railway facilities on such rights-of-way in the future including the possibility that the railway or its assigns or successors as aforesaid may expand its operations, which expansion may affect the living environment of the residents in the vicinity,

notwithstanding the inclusion of any noise and vibration attenuating measures in the design of the development and individual dwelling(s). CNR will not be responsible for any complaints or claims arising from use of such facilities and/or operations on, over or under the aforesaid rights-of-way.”

F. Any proposed alterations to the existing drainage pattern affecting railway property must receive prior concurrence from the Railway and be substantiated by a drainage report to the satisfaction of the Railway.

G. The Owner shall through restrictive covenants to be registered on title and all agreements of purchase and sale or lease provide notice to the public that the safety berm, fencing and vibration isolation measures implemented are not to be tampered with or altered and further that the Owner shall have sole responsibility for and shall maintain these measures to the satisfaction of CN.

H. The Owner shall enter into an Agreement with CN stipulating how CN's concerns will be resolved and will pay CN's reasonable costs in preparing and negotiating the agreement.

I. The Owner shall be required to grant CN an environmental easement for operational noise and vibration emissions, registered against the subject property in favour of CN.

Considerations - CN

The Regional Community of Campbellton is in the process of implementing a new municipal plan and zoning regulation. As part of this process, the municipality will have to make decisions regarding all development in proximity to rail lines. As is, the current regulations do not regulate this element.

The track at the rear of the existing property is at an elevation of approximately 10 to 15ft lower than the subject property, and a natural berm is present.

On the basis of the existing lot depth, it is impossible to meet the minimum 30m set-back compliant to the recommendations.

Reason/ Raison : The proposed lots are not deep enough to meet the provisions of the *City of Campbellton Zoning by-law*.

Request / Demande : The Committee is requested to GRANT THE FOLLOWING VARIANCES... 23.1ft (7m) on the lot depth of lot 2024-1 of the Renouf and Lebreton Subdivision.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : *Community Planning Act, section 78 (1), states:*

An advisory committee or regional service commission may

(A) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or

scheme under this Act affecting the land,

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or

Campbellton Subdivision By-law, section 11 (1), states:

The Development Officer shall not approve a subdivision plan if in his or her opinion and in the opinion of the Planning Commission,

(a) the land is not suited to the purpose for which it is intended or may not reasonably be expected to be used for that purpose within a reasonable time after the plan is approved, or

Technical Recommendation: There is no way of meeting the recommended conditions provided by the Railway operator with the current proposal, and the City of Campbellton has not implemented a strategy for implementing development along the railway corridor. The Development Officer can not therefore, at this time, guarantee the suitability of the land for the purpose for which it is intended. Those factors being considered, it is recommended that the **request be tabled** until such time as a strategy has been adopted by City Council in the context of the new municipal plan.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice:** In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (15 notices sent).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 02FR

Marie Michelle Lebreton & Jerry Campbellton
Lloyd Renouf
651 rue Vanier

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : Dans cette demande, un plan de lotissement provisoire a été soumis par Martin Vigneault AGNB, pour la subdivision du lot parent en deux propriétés distinctes. Le nouveau lot pourrait potentiellement contenir un duplex.

Le projet se déroule sur la propriété située au 651 rue Vanier, Campbellton, NB. Le lot parent est située dans la Zone uni et bi-familiale (R2) et a une largeur de 283.49 pieds et une profondeur de 76.9 pieds.

Le lot restant aura une largeur de 49.83 pieds et une profondeur de 78.51 pieds. Le nouveau lot aura une largeur de 36.58 pieds et une profondeur de 76.9 pieds.

Arrêté de zonage de la ville de Campbellton

17 (1) Il est interdit d'édifier, d'implanter, de déplacer, de modifier ou de remplacer un bâtiment ou une construction sur un lot qui n'est pas conforme aux exigences du présent article.

(2) Le lot qui est desservi par les réseaux publics d'eau et d'égouts doit comporter les dimensions suivantes :

(b) s'agissant d'une habitation bifamiliale :

une largeur minimale de 23 mètres (75 pieds),

une profondeur minimale de 30 mètres (100 pieds),

une superficie minimale de 690 mètres carrés (7500 pieds carrés).

Compte tenu des utilisations de sol environnantes et de la grandeur de la propriété en question, la proposition devrait avoir peu d'impact sur la région.

Il existe actuellement un besoin de logement dans la région auquel cette proposition devrait contribuer à aider à répondre.

Considerations

Compte tenu des utilisations de sol environnantes et de la grandeur de la propriété en question, la proposition devrait avoir peu d'impact sur la région.

Il existe actuellement un besoin de logement dans la région auquel cette proposition devrait contribuer à aider à répondre.

Le personnel de la CSR a consulté la municipalité pour connaître la disponibilité des services

municipaux, Énergie NB et d'autres fournisseurs d'utilités publics pour connaître les exigences en matière de servitudes et l'exploitant de la ligne ferroviaire pour le développement proposé à proximité d'une voie ferrée.

The municipality advises that the property is not serviced but that services are available at the street.

Utility providers have not recommended any easements and their consultation period has expired.

The rail line operator indicates the following...

Consultation

La municipalité avise que le terrain n'est pas desservi mais que les services sont disponible à la rue.

Les fournisseurs d'utilités publiques n'ont recommandé de servitudes et la période de consultation s'est épuisé.

L'opérateur de la ligne ferroviaire indique les suivants...

Consultation - CN

CN has concerns of developing/ densifying residential uses in proximity to railway operations. Development of sensitive uses in proximity to railway operation cultivates an environment in which land use incompatibility issues are exacerbated. The Guidelines for New Development in Proximity to Railway Operations reinforce the safety and well-being of any existing and future occupants of the area.

Conditions - Consultation - CN

Le CN encourage la municipalité à poursuivre la mise en œuvre de plusieurs critères comme conditions d'une éventuelle approbation du projet. Les conditions ont été jointes à l'ordre du jour...

Critères d'aménagement du CN

A. Retrait de sécurité des bâtiments principaux par rapport aux emprises ferroviaires d'au moins 30 mètres en conjonction avec une berme de sécurité. La berme de sécurité doit être attenante et parallèle aux emprises ferroviaires avec retours à chaque extrémité, avoir 2,5 mètres au-dessus du niveau du sol à la ligne de propriété et des pentes latérales ne dépassant pas 2,5 à 1.

B. Le propriétaire doit engager un consultant pour entreprendre une analyse du bruit. Minimalement, une barrière d'atténuation du bruit doit être parallèle et abuter le droit de passage du chemin de fer, disposer de retour à chaque extrémité, avoir une hauteur minimale de 5.5 mètres au-dessus des rails. La barrière acoustique doit être construite sans ouvertures et dans un matériau ne pesant pas plus que 20kg par mètre carré de surface. Sous réserve de l'évaluation du rapport d'analyse du bruit, le CNR peut envisager d'autres mesures recommandées par un consultant en bruit.

C. Les vibrations transmises par le sol doivent être évaluées dans un rapport appuyé sur des essais de terrain pour déterminer si les habitations situées à moins de 75 mètres de l'emprise ferroviaire seront touchées par les conditions de vibration supérieures à 0,14 mm/sec RMS entre 4 Hz et 200 Hz. Le système d'évaluation doit être capable de mesurer des fréquences comprises

entre 4 Hz et 200 Hz, ± 3 dB avec une constante de temps moyenne RMS de 1 seconde. En cas d'excès, des mesures d'isolation sonore seront requises afin d'assurer que les zones habitables ne dépassent pas 0,14 mm/sec RMS sur et au-dessus du premier étage des logements.

D. Le propriétaire doit installer et entretenir une clôture grillagée d'une hauteur minimale de 1,83 mètre le long la ligne de propriété mutuelle.

E. La clause suivante devrait être insérée dans tous les accords de développement, offres d'achat, et les accords d'achat et de vente ou de location de chaque unité d'habitation à moins de 300 m de l'emprise ferroviaire : « Avertissement : La Compagnie des chemins de fer Canadien National ou ses successeurs ou ayants droit ont eu ou ont une emprise à moins de 300 mètres de l'immeuble faisant l'objet des présentes. Dans le futur, des modifications ou des agrandissements pourraient être apportés aux installations ferroviaires sur cette emprise, incluant la possibilité que le chemin de fer ou ses ayants droit ou successeurs précités étendent leurs activités; cette extension pouvant avoir une incidence sur le cadre de vie des résidents dans le voisinage, nonobstant la prise en compte de mesures d'atténuation du bruit et de vibrations dans la conception et l'aménagement des logements individuels. Le CN ne sera pas responsable de toute plainte ou réclamation résultant de l'utilisation de ces installations et/ou opérations sur, au-dessus ou en dessous de l'emprise susmentionnée. »

F. Toutes modifications proposées au réseau de drainage existant affectant la propriété ferroviaire doit recevoir l'approbation préalable du CNR et être justifiée par un rapport de drainage, à la satisfaction du CNR.

G. Le propriétaire doit, par le biais de clauses restrictives, enregistrées sur le titre ainsi que dans tous les accords d'achat et vente ou location, aviser le public que la berme de sécurité, la clôture et les mesures d'isolation des vibrations mises en œuvre ne doivent pas être altérées ou modifiées et en outre que le propriétaire sera seul responsable et maintiendra ces mesures à la satisfaction du CNR.

H. Le propriétaire doit conclure une entente avec le CNR stipulant comment les préoccupations du CNR seront résolu et paiera les frais raisonnables au CNR pour la préparation et la négociation de l'entente.

I. Le propriétaire sera tenu d'accorder au CNR une servitude environnementale pour les émissions de bruit d'exploitation et de vibrations, enregistrées sur la propriété en question et en faveur du CNR.

Consideration- CN

La Communauté régionale de Campbellton est en processus de mettre en œuvre un nouveau plan municipal et un nouveau règlement de zonage. Dans le cadre de ce processus, la municipalité devra prendre des décisions concernant tout aménagement à proximité des voies ferrées. En l'état actuel, la réglementation ne réglemente pas cet élément.

La Communauté régionale de Campbellton est en processus de mettre en œuvre un nouveau plan municipal et un nouveau règlement de zonage. Dans le cadre de ce processus, la municipalité devra prendre des décisions concernant tout aménagement à proximité des voies ferrées. En l'état actuel, la réglementation ne réglemente pas cet élément.

Reason/ Raison : Les lots proposés ne sont pas suffisamment large pour rencontrer les dispositions de l'Arrêté de

zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : Le Comité est demandé d'ACCORDER LES DÉROGATIONS QUI SUIVENT... 23.1pi (7m) sur la profondeur du lot 2024-1 de la Subdivision Renouf et Lebreton.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : *Loi sur l'urbanisme, section 78 (1), indique que:*

Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :

a) ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;

b) ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;

Arrêté de lotissement de Campbellton, section 11 (1), indique que:

L'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission d'aménagement estiment:

soit que le terrain ne convient pas à l'affectation prévue ou qu'on ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il soit utilisé à cette fin dans un délai raisonnable après l'approbation du plan;

Technical Recommendation: Il n'y a aucun moyen de respecter les conditions recommandées par l'exploitant ferroviaire avec la proposition actuelle, et la Ville de Campbellton n'a pas mis en œuvre de stratégie de mise en œuvre du développement le long du corridor ferroviaire. L'agent d'aménagement ne peut donc, à ce moment, garantir l'adéquation du terrain à l'usage pour lequel il est destiné. Ces facteurs étant considérés, il est recommandé que la demande **soit déposée** jusqu'à ce qu'une stratégie soit adoptée par le conseil municipal dans le cadre du nouveau plan municipal.

Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public:** En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, la date et lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (15 avis envoyés).

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 03EN

Serge Arpin Construction Inc.

Kedgwick

17 rue chasse

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : A tentative plan has been submitted by the surveyor Mr. Gerard Ward on behalf of Serge Arpin Construction Inc. The intent of the subdivision is to create Lot 2024-1 and parcel 2024-A. Both will be used for residential purposes, and the remnant lot will be reserved for future development purposes.

The Rural Community of Kedwick Rural plan requires 23 meters (75 ft) on lot width for a lot in an R2 zone. The width of lot 2024-1 is of 20 m (66ft), therefore 3m (9ft) narrower than the width required. The lot presently contains an existing single-family dwelling. The proposal is to isolate the dwelling from the parent lot and the remnant will be sold.

The is presently a wetland over a portion of the parent lot which required that staff of the Regional Service Commission consult the NB Department of Environment on the matter. A copy of the comments received has been attached to the agenda. Part of the comments included the following note...

A three-step mitigation approach is required for any project seeking to modify a wetland or within 30 meters of it. These steps, in order, are as follows, : avoidance of effects in the planning phase; minimizing effects wherever possible and, ultimately, offsetting any permanent effects on the wetland that cannot be avoided, if the project is approved. Therefore, all lots must have sufficient buildable area outside the regulated feature (wetlands and their 30 meter buffers) so that effects on wetlands are minimized at the planning stage. Please refer to the DELG Wetland Compensation General Guidelines for more information on the compensation process.

Reason/ Raison : The owner wishes to separate an existing home on the property from the remnant lot and presents his request.

The proposed lot, which contains an existing dwelling, does not meet minimum standard width required by *Kedgwick Rural Plan*

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to **GRANT A VARIANCE of 3 metres (9.84 feet) on the width of lot 2024-1 of the proposed subdivision.**

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

Section #

78 (1) a)

Provisions/ Dispositions : **78. 1.** An advisory committee or regional service commission may

a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land,

Technical Recommendation: The staff recommends that the Committee **APPROVE THE NECESSARY VARIANCE for the Serge Arpin Construction Inc. subdivision on the condition that lot 2024-1, (if necessary), be modified in such a way to provide for sufficient buildable area, consisting in a 75' x 100' area (23m x 30m) outside the regulated wetland, in compliance with the NB Department of Environment mitigation approach.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice:** In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 100 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered. (26 notices sent)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : Comments from the NB Department of Environment

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 03FR

Serge Arpin Construction Inc.

Kedgwick

17 rue chasse

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de l'arpenteur géomètre monsieur Gerard Ward de la part de Serge Arpin Construction Inc. L'intention du lotissement est de créer le lot 2024-1 et une parcelle 2024-A. Les deux serviront pour des fins résidentiels et le lot restant est réservé avec des intentions d'aménagement futures.

Le Plan Rural de la Communauté Rurale de Kedgwick oblige une largeur de lot de 23m (75pi) pour un lot dans la zone R2. La largeur du lot 2024-1 est de 20m (66pi), donc 3m (9 pieds) de moins large que la largeur exigée. Ce lot contient présentement une habitation unifamiliale existante. La proposition est d'isoler le logement du lot parent et le reste du lot sera vendu.

Il y a présentement une terre humide sur une partie du lot parent, ce qui a exigé que le personnel de la Commission de services régionaux consulte le ministère de l'Environnement NB sur le sujet. Une copie des commentaires reçus est jointe à l'ordre du jour. Une partie des commentaires incluait la note suivante...

Une approche d'atténuation en trois étapes est requise pour tout projet de modification d'une terre humide ou à moins de 30 mètres de celle-ci. Ces étapes sont les suivantes, dans l'ordre : l'évitement des effets à la phase de planification; la réduction au minimum des effets dans la mesure du possible et, finalement, la compensation de tout effet permanent sur la terre humide qui ne peut être évité, si le projet est approuvé. Par conséquent, tous les lots doivent avoir une superficie constructible suffisante à l'extérieur de la caractéristique réglementée (terres humides et leurs zones tampons de 30 mètres) afin que les effets sur les terres humides soient réduits au minimum à l'étape de la planification. Veuillez-vous reporter aux Directives générales sur la compensation des terres humides du MEGL pour en savoir plus sur le processus de compensation.

Reason/ Raison : Le propriétaire aimerait séparer une maison existante sur la propriété du lot parent et présente sa demande.

Le lot proposé, qui contient un domicile existant, ne rencontre pas le standard minimum pour la largeur de lot requis par le *Plan Rural de Kedgwick*

Request / Demande : Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé **D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 3 mètres (9.84 pieds) de la largeur du lot 2024-1 de la subdivision proposée.**

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** Section # **78 (1) a)**

Provisions/ Dispositions : **78. 1.** Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :

a) ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;

Technical Recommendation: Le personnel recommande que le Comité **APPROUVE LA DÉROGATION NÉCESSAIRE** pour le
Recommandation technique : **lotissement Serge Arpin Construction Inc. sur la condition que le lot 2024-1, (si nécessaire), soit modifié de manière à prévoir une superficie constructible suffisante, soit un espace de 75' x 100' (23 m x 30 m) à l'extérieur de la terre humide réglementé, conformément à l'approche d'atténuation du ministère de l'Environnement du Nouveau-Brunswick.**

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: Avis public: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière
Consultation externe : d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 100 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude. (26 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : Commentaires du Ministère de l'environnement

Le 8 juillet 2024

Objet : Plan de Lotissement Serge Arpin Construction Inc. No5

La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides du ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux (MEGL) a examiné le plan de lotissement « Serge Arpin Construction Inc. No5 » soumis le 13 juin 2024. Dans le cadre de cet examen, nous avons utilisé la [carte de référence en ligne pour la modification des cours d'eau et des terres humides \(MCETH\)](#), l'imagerie aérienne et d'autres outils informatiques afin de déterminer s'il était possible que des terres humides ou des cours d'eau se trouvent à l'intérieur ou à proximité du projet de lotissement. Les commentaires fournis dans la présente lettre servent de guide aux commissions de services régionaux, aux propriétaires fonciers, aux agents d'aménagement, aux arpenteurs-géomètres, aux gouvernements locaux, etc. dans la phase de planification, afin de s'assurer que les projets de lotissement sont évalués en tenant compte d'éventuelles contraintes environnementales et que leur conception est viable.

1. La carte de référence en ligne pour la MCETH indique qu'une terre humide et que la zone tampon de 30 m d'une terre humide se situe à l'intérieur des limites du projet de lotissement 2024-1 et du lot restant NID 50265479. Toutefois, cette carte n'est qu'un outil de référence, il est donc possible qu'un cours d'eau ou une autre terre humide se trouve à l'intérieur des limites du bien ou à moins de 30 mètres de celui-ci sans figurer sur la carte. Pour toute modification effectuée dans un cours d'eau ou une terre humide, selon les [définitions du MEGL](#), ou à moins de 30 mètres de ceux-ci, **il faut obtenir un permis de MCETH.**
2. La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides recommande que la terre humide, ainsi que la zone tampon de 30 mètres, soit désigné comme suit sur tous les plans :
 - « Secteur visé par le *Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides de la Loi sur l'assainissement de l'eau* »
3. La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides recommande également que l'avis suivant figure sur les plans afin d'informer les acheteurs potentiels des contraintes environnementales dans ces secteurs :
 - « Les cours d'eau, les terres humides et leur zone tampon de 30 mètres respective sont des caractéristiques réglementées. Toute modification de ces caractéristiques (perturbation du sol, enlèvement de la végétation, installation d'une construction, etc.) doit faire l'objet d'un permis délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Ces caractéristiques sont réglementées en fonction de leur présence sur le terrain; leur représentation sur le plan peut s'avérer inexacte. Il incombe au propriétaire de veiller à ce qu'aucune modification ne soit apportée dans ces secteurs sans l'obtention d'un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide. »
4. Une approche d'atténuation en trois étapes est requise pour tout projet de modification d'une terre humide ou à moins de 30 mètres de celle-ci. Ces étapes sont les suivantes, dans l'ordre : l'évitement des effets à la phase de planification; la réduction au minimum des effets dans la mesure du possible et, finalement, la compensation de tout effet permanent sur la terre humide qui ne peut être évité, si

le projet est approuvé. Par conséquent, tous les lots doivent avoir une superficie constructible suffisante à l'extérieur de la caractéristique réglementée (terres humides et leurs zones tampons de 30 mètres) afin que les effets sur les terres humides soient réduits au minimum à l'étape de la planification. Veuillez-vous reporter aux [Directives générales sur la compensation des terres humides](#) du MEGL pour en savoir plus sur le processus de compensation.

La Direction de la MCETH a examiné les renseignements fournis et n'a relevé aucun motif apparent de préoccupation. Toutefois, il incombe aux responsables de l'aménagement de déterminer si le terrain convient au projet d'aménagement.

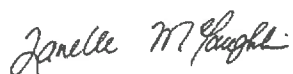
L'examen mené par la Direction et les recommandations connexes sont fondés sur les règlements et les lignes directrices en vigueur, lesquels sont susceptibles d'être modifiés. L'information contenue dans la présente est valide pour une période de 24 mois suivant la date de la présente lettre. Si les travaux d'aménagement n'ont pas été entrepris à cette date, le promoteur devra soumettre à nouveau la documentation nécessaire aux fins d'examen.

Pour obtenir un complément d'information, veuillez consulter la documentation disponible sur le [site Web](#) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

Veuillez fournir une copie de cette lettre à toutes les parties concernées pour leurs dossiers.

Si vous avez des questions ou avez besoin d'autres renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec moi directement.

Sincères salutations,



Janelle McLaughlin

Biologiste des terres humides

Direction de la Modification des Cours d'Eau et des Terres Humides
Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 04EN

Campbellton Regional
Community (Atholville)
134 Notre Dame St

Atholville

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : A tentative plan has been submitted by East Coast Surveys – land surveying company situated in Campbellton, NB - on behalf of the City of Campbellton. The intent of the plan is to create parcels 2024-A and 2024-B which are to be added to d'Anjac Street located in Campbellton (Atholville), NB.

The intent of the subdivision is to correct the street right of way, and to correct an existing encroachment issue of the existing dwelling located at 134 Notre Dame Street.

The property is located in the Local Commercial zone.

Village of Atholville Subdivision By-law

Section 3, Streets

(4) In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, The Planning Commission shall give consideration to the relationship between such location and

- (a) the topography of the land;*
- (b) the provision of lots suitable for the intended use;*
- (c) street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles;*
- (d) convenient access to the proposed subdivision and to lots within it; and*
- (e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land.*

Reason/ Raison : The Subdivision By-law requires that the Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee give their recommendations regarding the location of new streets for the tentative subdivision plan.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to give their recommendation regarding the location of new streets proposed for the City of Campbellton and Ernest Gallant Estate Subdivision 2024-1.

Provisions/ Dispositions : *Pursuant to section 56 of the Community Planning Act, Council shall not approve a subdivision plan until the following steps have been taken.
That the Planning Commission has first recommended to the Council the location of the streets, or the land for public purposes, or both, as the case may be, within the proposed subdivision,*

Technical Recommendation: The staff recommends that the Commission recommend to Council that the location of new streets proposed in the City of Campbellton and Ernest Gallant Estate Subdivision 2024-1 subdivision plan **BE APPROVED as presented**, because the streets are existing and the intent is simply to correct an existing encroachment situation.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice:** In conformance with the Regional Service Commission 2 Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered. (16 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 04FR

Communauté régionale de
Campbellton (Atholville)
134 rue Notre Dame

Atholville

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : Un Plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de la Communauté régionale de Campbellton par East Coast Surveys – compagnie d'arpenteurs géomètres avec bureau situé à Campbellton, NB.
L'intention du plan est de créer les parcelles 2024-A et 2024-B qui seront ajoutées à la rue d'Anjac située à Campbellton (Atholville), NB.

Les propriétés existantes ne sont pas correctement reflétées/démontrées sur la cartographie de Service Nouveau-Brunswick. Le but du lotissement est de corriger l'emprise de la rue et de corriger un problème d'empiètement existant par la maison existante située au 134, rue Notre-Dame.

La propriété est située dans la zone Commerciale Locale

Arrêté de lotissement du Village d'Atholville

Article 3, Rues

(4) En prenant une décision concernant une recommandation concernant l'emplacement des rues dans un lotissement proposé, la Commission d'aménagement doit tenir compte de la relation entre cet emplacement et

(a) Tient compte de la topographie du terrain;

(b) Veille à la création de lots qui puissent servir à l'affectation qui leur est attribuée;

(c) S'assure que les intersections de rues sont aussi perpendiculaires que possible;

(d) Prend les mesures nécessaires pour assurer un bon accès au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte;

(e) Prend les mesures nécessaires pour faciliter le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants.

Reason/ Raison : L'arrêté de lotissement exige que le Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche statue une recommandation relative à l'emplacement des rues pour le plan de lotissement provisoire.

Request / Demande : Le Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé de statuer une recommandation relative à l'emplacement des rues pour le plan de lotissement provisoire City of Campbellton and Ernest Gallant Estate Subdivision 2024-1.

By-law / Arrêté : **Subdivision / Lotissement**

Section #

Section 7

Provisions/ Dispositions : (4) *En application de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme, le conseil n'approuve pas un plan de lotissement avant que les conditions suivantes soient réunies:*
a) *que la commission d'aménagement ait d'abord recommandé au conseil l'emplacement des rues ou des terrains d'utilité publique, ou des deux, selon le cas, dans le lotissement proposé;*

Technical Recommendation: Le personnel recommande que la Commission recommande au Conseil que l'emplacement des nouvelles rues proposé dans le plan de lotissement City of Campbellton and Ernest Gallant Estate Subdivision 2024-1 SOIT APPROUVÉ tel que présenté, car les rues sont existantes et l'intention est simplement de corriger une situation d'empiètement existante.
Recommandation technique :

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 2, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude. (16 avis envoyés)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 05EN

Mindi Hackett

Campbellton

4 Ramsay St

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

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

Description : The applicants are requesting permission to convert the existing building located at 4 Ramsay Street into an indoor play area (description) – assembly occupancy establishment.

The property, which is subject to the City of Campbellton Zoning By-law is located in the Highway Commercial 1 (HC1) Zone, and has a width of 116 feet and a depth of 165 feet.

The existing building was used by the Lion's Club and includes an assembly area on the main floor and a bowling alley in the basement. The bowling alley is to remain operational. The building is a two-storey building with an intermediate mezzanine on the main floor area. A design has not been supplied at this point, however based on the building area, engineering will be required for structural modifications undertaken.

Proposal - The proposal includes incorporating an arcade to the basement area, adjacent to the bowling lanes, and a play structure to the main floor.

Consideration of possible Impacts to the area:

Building of public assembly being converted to a use of the same classification.
Adequate off-street parking
No major changes anticipated to the exterior appearance of the building.

The proposal will be subject to submission of full project drawings, and to submission for review to the Provincial Office of the Fire Marshall.

Zoning By-Law Campbellton

Part X - Section 53,

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

a) one or more of the following main uses:

- i) a multiple dwelling*
- ii) a bowling alley*
- iii) a restaurant*
- iv) a take-out or curbside service restaurant*
- v) a hotel or motel*
- vi) a reception hall*
- vii) a fraternity or private club*
- viii) a beverage room*

- ix) a convenience store
- x) a gast bar
- xi) an office or office building
- xii) a bus or other public transportation terminal
- xiii) a bank or other financial institution
- xiv) Subejct to subsection (3), a festival vendor

Reason/ Raison : The proposed use "**Indoor Play Area**" is not a permitted use of the Highway Commercial 1 (HC1) Zone of the City of Campbellton Zoning By-law.

Request / Demande : The Committee is requested to APPROVE THE USE "Indoor Play Area" as being similar or compatible to the uses of the Highway Commercial 1 (HC1) Zone of the City of Campbellton Zoning By-law.

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

Provisions/ Dispositions : Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit

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

Technical Recommendation: Staff recommends that the request **BE APPROVED** on the condition that the development meet all provisions of the City of Campbellton Zoning By-law and of the City of Campbellton Building By-law.
Recommandation technique :

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice:** In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered (20 notices sent).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 05FR

Mindi Hackett

Campbellton

4 rue Ramsay

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

Type of Request: **Conditional use / Usage conditionnel**
Type de demande :

Description : Les requérants demandent la permission de convertir le bâtiment situé au 4 rue Ramsay en aire de jeux intérieur (description) – établissement de rassemblement public.

La propriété, qui est sujette à l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton, est situé dans la zone commerciale routière 1 (CR1), et contient une largeur de 116 pieds et une profondeur de 165 pieds.

Le bâtiment existant a été utilisé par le Club des Lions et comprend un aire de rassemblement au rez-de-chaussée et une salle de quilles au sous-sol. La salle de quille demeurera opérationnel. Le bâtiment est un bâtiment de deux étages avec une mezzanine intermédiaire au rez-de-chaussée. Aucune conception n'a été fournie à ce stade, mais en fonction de la superficie du bâtiment, un concept d'ingénieur sera exigé pour les modifications structurales.

Proposition - La proposition inclut incorporer une arcade au sous-sol, adjacent aux allées de quilles, et une structure pour jeux sur l'étage principale.

Considérations des impacts potentiels sur la région :

Établissement de rassemblement publique converti à une usage de la même classification.
Nombre adéquat d'emplacements de stationnement hors-rue.
Aucun changement majeur à l'apparence extérieur du bureau.

La proposition sera sujette à la soumission de dessins de projets complets, et à la soumission au bureau provincial du Prévôt des Incendies.

Arrêté de Zonage de Campbellton

Partie X - Article 53,

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

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

- i) une habitation multifamiliale
- ii) une salle de quilles
- iii) un restaurant
- iv) un restaurvolant ou un comptoir de commandes à emporter
- v) un hôtel ou motel
- vi) une salle de réception

- vii) un local d'association ou club privé
- viii) un salon de consommation
- ix) un dépanneur
- x) un poset d'essence
- xi) un bureau ou un immeuble de bureaux
- xii) une gare d'autobus ou d'un autre moyen de transport public
- xiii) une banque ou un autre établissement financier
- xiv) sous réserve du paragraphe (3) un marchand du festival

Reason/ Raison : L'usage « **Aire de jeux intérieur** » n'est pas un usage permis de la Zone commercial routière 1 (CR1) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : On demande au Comité d'APPROUVER l'usage « **Aire de jeux intérieur** » comme étant un **usage similaire ou compatible aux usages permis de la zone Commerciale routière 1 (CR1) de l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.**

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

Provisions/ Dispositions : Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser:

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

Technical Recommendation: Le personnel recommande que la demande **SOIT APPROUVÉE** sur la condition que l'aménagement rencontre tout les conditions de l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton et de l'Arrêté de construction de la Ville de Campbellton.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public:** En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière de l'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (20 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 06EN

Muhammed Obaid Ur Ruhan

Eel River Crossing

56 l'Anse street

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : A building and development permit application has been filed by the owner for the construction of a three unit (32' x 66') multiple dwelling on the subject property. The building would be a second multiple dwelling on the property which is permitted, however the lot width is inadequate to accommodate the additional units without a variance.

The property is located in the Multiple Residential (R3) Zone and has an approximate width of 130.5 feet and an approximate depth of 300 feet.

Staff has coordinated a request on the availability of municipal services with the Village of Bois-Joli. They advise that services are available – the building should be connected to municipal water and sewer services.

Zoning By-Law Eel River Crossing Village

Part IV - Section 23.1

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

a) One or more of the following main uses...

- i. A multiple dwelling
- ii. A group home, or
- iii. A health care home

Part IV - Section 23.2

(1) No multiple dwelling may be placed, erected or altered on a lot unless the lot is serviced by the municipal sewer and water system and has and contains

(a) a width of at least 27 metres (90 ft), plus 3 metres (10ft) for each dwelling unit therein / excess of three;

(b) A depth of at least 30 metres (100 ft); and

(c) An area of at least 810 square metres (8,720 sq ft), plus 90 square metres (970 sq ft) for each dwelling unit therein in excess of three

On the basis of the number of units proposed, the lot requirements are a width of 150ft (45.72m), a depth of 100ft (30.48m) and an area of 14540 sq.ft (4431.98 sq.m). The actual lot size is a width of **130.5ft**, a depth of 300 ft and an area of 39008 sq.ft. The depth and area are 3 times and

2.5 times larger than the minimum requirements.

Reason/ Raison : The lot width is not adequate to meet the requirements of the Village of Eel River Crossing Zoning By-law for nine (9) dwelling units.

Request / Demande : •The Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF 14.5ft (4.42m) on the lot width to permit the construction/ location of a new 3 unit multiple building on the property.**

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

Provisions/ Dispositions : 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 lot is large and has ample depth and area to make up for the lack of lot width for the proposed development. For this reason, and because of the current lack of housing, staff recommends the variance **BE APPROVED AS PRESENTED subject to the following conditions...**

That the project be undertaken subject to the minimum standards applicable.

That satisfactory arrangements be made with the Village of Bois-Joli regarding the connection to municipal services, and any fees be paid as required.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice:** In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (14 notices sent).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 06FR

Muhammed Obaid Ur Ruhan

Eel River Crossing

56 rue de l'Anse

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

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

Description : Une demande de permis de construction et d'aménagement a été déposée par le propriétaire pour la construction d'un bâtiment multiple de trois logements (32' x 66') sur la propriété en question. Le bâtiment serait un deuxième bâtiment multiple sur la même propriété, ce qui est autorisé, mais la largeur du terrain est insuffisante pour accueillir les unités supplémentaires sans dérogation.

La propriété est située dans la zone résidentielle multi-familiale (R3) et est d'une largeur approximative de 130.5 pieds et d'une profondeur approximative de 300 pieds.

Le personnel a coordonné une demande sur la disponibilité des services municipaux avec le Village de Bois-Joli. Ils indiquent que des services sont disponibles – le bâtiment doit être raccordé aux services municipaux d'eau et d'égout.

Arrêté de Zonage Village d'Eel River Crossing

Partie IV – Article 23.1

(1) Les terrains, bâtiments et constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :

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

- i. habitation multifamiliale,
- ii. foyer de groupe, ou
- iii. foyer de soins;

Partie IV - Article 23.2

(1) Aucune habitation multifamiliale ne peut être implantée, édiflée ou modifiée sur un lot à moins que celui-ci ne soit desservi par les services d'eau et d'égout municipaux et n'ait

(a) une largeur minimale de 27 mètres (90 pieds) à laquelle il faut ajouter 3 mètres (10 pieds) par logement au delà de trois;

(b) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pieds); et

(c) une superficie minimale de 810 mètres carrés (8720 pieds carrés) à laquelle il faut ajouter 90 mètres

Sur la base du nombre d'unités proposées, les exigences du lot sont une largeur de 150 pi (45,72 m), une profondeur de 100 pi (30,48 m) et une superficie de 14 540 pi² (4 431,98 m²). La taille

réelle du terrain est d'une largeur de **130,5 pieds**, d'une profondeur de 300 pieds et d'une superficie de 39 008 pieds carrés. La profondeur et la superficie sont 3 fois et 2,5 fois aux dessus des exigences minimales.

Reason/ Raison : La largeur du lot n'est pas adéquate pour rencontrer l'exigence de largeur de l'Arrêté de zonage du Village d'Eel River Crossing pour neufs (9) unités de logements.

Request / Demande : On demande au Comité **D'ACCORDER UNE DÉROGATION DE 13,5 PIEDS (4,42m) sur la largeur du lot pour permettre la construction/ localisation d'un nouveau bâtiment multiple de 3 unités sur la propriété.**

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

Provisions/ Dispositions : 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: La propriété en question est grande et présente une profondeur et une superficie suffisantes pour compenser le manque de largeur du lot pour l'aménagement proposé. Pour cette raison, et en raison du manque actuel de logements sur le territoire, le personnel recommande que la dérogation **SOIT APPROUVÉE TEL QUE PRÉSENTÉ sous réserve des conditions suivantes...**

Que le projet soit entrepris sous réserve des normes minimales applicables.

Que des arrangements satisfaisantes soient coordonnés avec le Village de Bois-Joli concernant le raccordement aux services municipaux et que tous les frais soient payés au besoin.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: **Avis public:** En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière de consultation externe : d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, la date et lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (14 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

July 17, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 07EN

North East Innovation Inc.

Kedgwick

256 Notre Dame

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

Type of Request: **Conditional use / Usage conditionnel**
Type de demande :

Description : A building and development permit application has been filed by the owner for the location of a 38ft by 12ft (11.6m x 3.66m) garden pavilion as a secondary building on the property. A use that is permitted as a conditional use of the By-law.

*Garden pavilion: means a portable or removable, one-storey dwelling, without a basement, containing 1 or 2 bedrooms.

*translated in house

The property is located in the Low Density Residential (R1) Zone and has an approximate width of 85 feet and an approximate depth of 175.6 feet

Staff has coordinated a request on the availability of municipal services with the Community. Arrangements will have to be finalized before a permit is issued for the development.

Kedgwick Rural Plan

Subsection 1 – Article 47 – Description of the zone

(1) Low-density residential zones include compatible residential uses and secondary uses. Low density encourages the formation of peaceful neighborhoods where automobile traffic is generally local and has little impact on the safety of residents.

Article 48 – Permitted uses

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

a) one of the following main uses...

- i. a single-family dwelling
- ii. a two-family dwelling
- iii. a rooming house with a maximum of 4 rooms;
- iv. a park

b) one of the following secondary uses...

- i. a subsistence vegetable garden
- ii. subject to section 13, a home occupation in a single-family dwelling
- iii. subject to section 29, a garden pavilion for a single-family dwelling

Article 29 - Garden Pavilions

2) All garden pavilions must

- a) be located in the rear yard
- b) have an area equal to or less than 75 square meters (800 feet square) without occupying an area greater than 50% of the main house area;
- c) be located at least 5 meters (16 feet 5 inches) from any side or rear lot line;
- d) have only one bedroom;
- e) be approved by the Minister of Health prior to its construction if it is located on a lot not serviced by water and sewer services;
- f) be accompanied by an additional parking space in addition to the spaces required for the main residence and fitted out with the same access driveway
- g) be constructed so as to be easily removed
- h) comply with the terms and conditioned imposed by the Commission

Reason/ Raison : The Committee is requested to APPROVE THE USE GARDEN PAVILION and impose the conditions considered fit.

That the project be undertaken subject to the minimum standards applicable.

That satisfactory arrangements be made with the Rural Community of Kedgwick regarding the connection to municipal services, and any fees be paid as required.

Request / Demande : The Committee is requested to **APPROVE THE USE GARDEN PAVILION and impose the conditions considered fit.**

By-law / Arrêté : **Subdivision / Lotissement**

Section #

Article 29 -

Provisions/ Dispositions : (2) All garden pavilions must

h) comply with the terms and conditions imposed by the Commission

Technical Recommendation: The building lot is large and has ample depth and area to for the requested use. Additionally, because the property is immediately adjacent to a commercial property, the impacts on the area and on the use will be minimal. For these reasons, and because of the current lack of housing, staff recommends the request **BE APPROVED AS PRESENTED subject to the following conditions...**

That the project be undertaken subject to the minimum standards applicable.

That satisfactory arrangements be made with the Rural Community of Kedgwick regarding the connection to municipal services, and any fees be paid as required.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: **Public notice:** In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60

Consultation externe :

m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (9 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

123- 07FR

North East Innovation Inc.

Kedgwick

256 Notre Dame

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

Type of Request: **Conditional use / Usage conditionnel**

Type de demande :

Description : Une demande de permis de construction et d'aménagement a été déposée par le propriétaire pour la localisation d'un pavillon-jardin de 38 pieds par 12 pieds (11,6m x 3,66m) qui serait utilisé comme bâtiment secondaire sur la propriété. Une usage qui est permis étant conditionnel du règlement de zonage.

Pavillon-jardin: désigne une habitation d'un étage, portative ou démontable, sans sous-sol, comprenant 1 ou 2 chambres.

La propriété est située dans la zone résidentielle de faible densité (R1) et a une largeur approximative de 85 pieds et une profondeur approximative de 175.6 pieds.

Le personnel a coordonné une demande sur la disponibilité des services municipaux avec la municipalité. Les arrangements auront à être finalisés avant l'émission du permis pour l'aménagement.

Plan Rural de Kedgwick

Sous-section 1 – Article 47 – Description de la zone

Article 48 - Usage permis

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

a) de l'un des usages principaux suivants...

- i. une habitation unifamiliale,
- ii. une habitation bifamiliale,
- iii. une maison de chambres comportant un maximum de 4 chambres;
- iv. un parc

b) de l'un des usages secondaires suivants...

- i. un potager de subsistance,
- ii. sous réserve de l'article 13, une activité professionnelle à domicile dans une habitation unifamiliale,
- iii. sous réserve de l'article 29, un pavillon-jardin pour une habitation unifamiliale;

Article 29 - Pavillons-jardin

a) être situé en cour arrière;

- b) une superficie égale ou inférieure à 75 mètre carrés (800 pieds carrés) sans occuper une superficie supérieure à 50% de la superficie du logement principale;
- c) être situé à au moins 5 mètres (16 pieds 5 pouces) de la toute limite latérale ou arrière de lot;
- d) avoir une seule chambre à coucher;
- e) être approuvé par le ministère de la Santé préalablement à sa construction s'il est situé sur un lot non-desservi par les services d'aqueduc et d'égout;
- f) être accompagné d'une case de stationnement supplémentaire en plus des cases exigées pour l'habitation principale et aménagée avec la même allée d'accès;
- g) être construit de façon à être facilement enlevé;
- h) conformer aux modalités et conditions imposées par la Commission.

Reason/ Raison : Les pavillons-jardins sont un usage conditionnel du plan rural.

Request / Demande : On demande au Comité **D'APPROUVER L'USAGE PAVILLON-JARDIN** et d'imposer les **conditions jugées nécessaires.**

By-law / Arrêté : **Zoning / Zonage**

Section #

Article 29 -

Provisions/ Dispositions : (2) Tout pavillon-jardin doit:

h) conformer aux modalités et conditions imposées par la Commission.

Technical Recommendation: La propriété en question est grande et présente une profondeur et une superficie suffisantes pour l'usage proposé. De plus, parce que la propriété est située immédiatement adjacente à une propriété commerciale, les impacts sur la région et sur l'usage seront minimales. Pour ces raisons, et en raison du manque actuel de logements sur le territoire, le personnel recommande que la demande **SOIT APPROUVÉE TEL QUE PRÉSENTÉ sous réserve des conditions suivantes...**

Que le projet soit entrepris sous réserve des normes minimales applicables.

Que des arrangements satisfaisantes soient coordonnés avec la Communauté rurale de Kedgwick concernant le raccordement aux services municipaux et que tous les frais soient payés au besoin.

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 situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, la date et lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (9 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.