

Meeting of / Réunion du

July 17, 2024

17 juillet 2024

Item # 123-01

Meeting No 123

Réunion no 123

Minutes

Procès-verbal

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 123 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Chairman, Marc Savoie, at 5:30 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 123 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Président, Marc Savoie, à 17 h 30 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

Item # 123-02

Meeting No. 123

Réunion no 123

Minutes

Procès-verbal

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

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

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

MOTION CARRIED

MOTION ADOPTÉE

Item # 123-03	Meeting No. 123	Réunion no 123	Minutes Procès-verbal
----------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES**Members / membres :**

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

Absent / absent: 2

Staff / personnel :

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

Guests / *Membres du public* : 9

Item # 123-04	Meeting No. 123	Réunion no 123	Minutes Procès-verbal
----------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

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

No conflict of Interest

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

Aucun conflit d'intérêts

Item # 123-05	Meeting No 123	Réunion no 123	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 122, held June 19, 2024 were circulated to members for revision.

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

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 122, tenue le 19 juin 2024 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (M. Power / L. Philippe) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 123-06EN	Campbellton	Intersection of Matheson	City of Campbellton
------------------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------

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 prerequisites 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 27m + 3m(10 units - 3) = 48m. 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 standard 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 27m + 3m(10 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.

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).*

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on

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

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

Due to the long waitlist of non-elderly single applicants needing public housing, it is moved and seconded (M. Power / D. Petersen) 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.

MOTION CARRIED

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 zonage 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'une 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 supprimé, 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 avions 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 créent 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)), 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)) 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 laquelle 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 appartiennent à la municipalité entourant 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 municipal 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 (créé des risques d'érosion provenant des eaux pluviales et des risques pour la sécurité de la circulation des véhicules).

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

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

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

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

En raison de la longue liste d'attente de demandeurs célibataires non âgés ayant besoin d'un logement public, il est proposé et appuyé (M. Power / D. Petersen) 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-07EN	Campbellton	651, Vanier St	Marie Michelle Lebreton & Jerry Lloyd Renouf
------------------------	--------------------	-----------------------	---

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
a 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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme 78 (1)

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

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.

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 moved and seconded (P. Levesque / D.Petersen) 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.

MOTION CARRIED

Item # 123-07FR	Campbellton	651 rue Vanier	Marie Michelle Lebreton & Jerry Lloyd Renouf
-----------------	-------------	----------------	---

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 épuisée.
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. Minimale, 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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1)

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 Cambepilton, 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;

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.

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 proposé et appuyé (P. Levesque / D. Petersen) que la demande soit déposée jusqu'à ce qu'une stratégie soit adoptée par le conseil municipal dans le cadre du nouveau plan municipal.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-08EN	Kedgwick	17 rue chasse	Serge Arpin Construction Inc.
-----------------	----------	---------------	-------------------------------

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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1) a)

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,

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.**

It is moved and seconded (D. Petersen / L. Philippe) 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.

MOTION CARRIED

Item # 123-08FR	Kedgwick	17 rue chasse	Serge Arpin Construction Inc.
-----------------	----------	---------------	----------------------------------

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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1) a)

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;

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.**

Il est proposé et appuyé (D. Petersen / L. Philippe) que le Comité APPROUVE LA DÉROGATION NÉCESSAIRE pour le 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-09EN	Atholville	134 Notre Dame St	Ernest Gallant
-----------------	------------	-------------------	----------------

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.*

Subdivision / Lotissement

Section 7

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,

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.

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

MOTION CARRIED

Item # 123-09FR	Atholville	134 rue Notre Dame	Ernest Gallant
-----------------	------------	--------------------	----------------

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.*

Subdivision / Lotissement

Section 7

- (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;*

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.

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

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-10EN	Campbellton	4 Ramsay St	Campbellton Lions Club Inc.
-----------------	-------------	-------------	-----------------------------

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 curb-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) Subject to subsection (3), a festival vendor*

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 55 (1)

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

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.

It is moved and seconded (D. Samson / P. Levesque) 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.

MOTION CARRIED

Item # 123-10FR	Campbellton	4 rue Ramsay	Campbellton Lions Club Inc.
-----------------	-------------	--------------	-----------------------------

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 public converti à une usage de la même classification.

Nombre adéquat d'emplacements de stationnement hors-rue.

Aucun changement majeur à l'apparence extérieure 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 restaurant 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*

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 55 (1)

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;

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.

Il est proposé et appuyé (D. Samson / P, Leveque) 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-11EN	Eel River Crossing	56 l'Anse street	Muhammed Obaid Ur Ruhan
-----------------	--------------------	------------------	----------------------------

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 I 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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 55 (1)

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

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

•The Committee is 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.**

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, it is moved and seconded (K. Savoie / M. Power) 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.

MOTION CARRIED

Item # 123-11FR	Eel River Crossing	56 rue de l'Anse	Muhammed Obaid Ur Ruhan
------------------------	---------------------------	-------------------------	----------------------------

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, éditée 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.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 55 (1)

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

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

On demande au Comité 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.

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, il est proposé et appuyé (K. Savoie / M. Power) 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-12EN	Kedgwick	256 Notre Dame	North East Innovation Inc.
------------------------	-----------------	-----------------------	-----------------------------------

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 conditions imposed by the Commission*

Subdivision / Lotissement

**Article 29 -
Garden**

(2) All garden pavilions must

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

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

The building lot is large and has ample depth and area 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, it is moved and seconded (P. Levesque / M. Power) 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.

MOTION CARRIED

Item # 123-12FR	Kedgwick	256 Notre Dame	North East Innovation Inc.
------------------------	-----------------	-----------------------	-----------------------------------

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.*

Zoning / Zonage

Article 29 - Pavillons.

(2) Tout pavillon-jardin doit:

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

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

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 minimes. Pour ces raisons, et en raison du manque actuel

de logements sur le territoire, il est proposé et appuyé (P. Levesque / M. Power) 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.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 123-13	Meeting No. 123	Réunion no 123	Minutes Proces Verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES


No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Item # 123-14	Meeting No. 123	Réunion no 123	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(K. Savoie) moved that the meeting adjourn at 7:38 p.m.

(K. Savoie) a proposé que la réunion soit levée à 19h38.



Chairman
Président



Director of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme