

Restigouche Regional Service Commission  
Planning Review and Adjustment Committee

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

**Meeting No. 124 / Réunion no 124**

**August 21, 2024 / 21 août 2024**

**Agenda/ L'Ordre du jour**

1. OPENING REMARKS / WORDS OF WELCOME  
OUVERTURE DE LA RÉUNION / MOT DE BIENVENUE
2. ADOPTION OF THE AGENDA  
ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. RECORDING OF ATTENDANCE  
PRÉSENCE ET CONSTATATION DU QUORUM
4. CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS  
DÉCLARATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
5. ADOPTION OF MINUTES  
ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL
6. REFERRAL PRESENTATIONS  
PRÉSENTATIONS DE CAS POUR RÉVISION
  - Views/Avis
  - Development Approval/Approbation d'aménagement
7. OTHER MATTERS  
AUTRES AFFAIRES
8. ADJOURNMENT  
CLÔTURE

**Meeting of / Réunion du**

**August 21, 2024**

**21 août, 2024**

<b>Item #</b> 01EN	Kevin Benwell	Variance / Dérogation
<b>Item #</b> 01FR	Kevin Benwell	Variance / Dérogation
<b>Item #</b> 02EN	Roger Ouelette	Conditional use / Usage conditionnel
<b>Item #</b> 02FR	Roger Ouelette	Conditional use / Usage conditionnel
<b>Item #</b> 03EN	Amanda & Garry Dahl	Variance / Dérogation
<b>Item #</b> 03FR	Amanda & Garry Dahl	Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 01EN

Kevin Benwell

Campbellton

10 Minto

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

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

Description : A building permit has been submitted by Mr. Kevin Benwell requesting permission to build a 20' x 24' detached garage on the property located at 10 Minto street, in Campbellton, NB. The project consists of the construction of a detached garage, which is in the front yard of the property – PID 50114115. The property is located in the Single-Family Residential Zone (R1) and has a width of 52 feet (15.85m), a depth of 100 feet (30.48m) and an area of 5005.22 square feet (465 m2).

Discussion: The location of the accessory garage would be in the front yard of the single-family dwelling (from Victoria Street). The location will not be in conformance with the **Campbellton zoning by-law** and the proposed building will be outside the existing streetscape (established front yards) on both Minto and Victoria Streets.

**Campbellton Zoning by-law**

*Accessory Buildings and Structures*

13(1) No accessory building or structure may

(a) Exceed 4.6 metres (15 feet) in height;

(b) be placed, erected or altered so that it is within

**(i) The front yard of the main building or structure.**

(ii) 1.5 metres (5 ft) of an alley, or

(iii) 1 metre (3 ft) of a side or rear lot line;

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

Reason/ Raison : The **Campbellton zoning by-law** does not allow for the location of an accessory building in the front yard of the main dwelling.

Request / Demande : The Committee is asked to **PERMIT THE INSTALLATION OF AN ACCESSORY BUILDING (20' x 24')**, in the front yard of the property on Minto road (at approximately 18ft from the front property line).

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

Provisions/ Dispositions : **Community Planning Act, section 55 (1)**, states:  
*The advisory committee or Restigouche Regional Service Commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit,*  
*b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-*

*law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development.*

**Technical Recommendation:** The building will not impose any additional impact to the area. For this reason, staff recommends  
**Recommandation technique :** that the installation as proposed **BE APPROVED AS PRESENTED with the following condition .**

The garage must be constructed in a way so that it does not come closer to the front property line than the neighboring houses.

**Internal Consultation:** N/A  
**Consultation interne :**

**External Consultation:** **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review  
**Consultation externe :** and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (32 notices sent)

**Attachments/ Pièces jointes :** N/A

Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 01FR

Kevin Benwell

Campbellton

10 Minto

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

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

Description : Une demande de permis de construction et d'aménagement a été soumis par M. Kevin Benwell demandant la permission de construire un garage détaché de 20' x 24' sur la propriété située au 10 chemin Minto, à Campbellton, NB. Le projet consiste construction d'un garage détaché, qui se trouve dans la cour avant de la propriété – NID 50114115. La propriété est située dans la zone Habitation unifamiliale (R1) et a une largeur de 52 pieds (15.85m), une profondeur de 100 pieds (30.48m) et une superficie de 5005.22 pieds carrés (465 m2)

Discussion: L'emplacement du garage accessoire serait situé dans la cours avant de l'habitation unifamiliale (de la route Victoria). Cela dit, l'emplacement ne sera pas conforme au **Règlement de zonage de Campbellton** et le bâtiment proposé sera situé à l'extérieur du paysage urbain existant (cours avant établies) sur les rues Minto et Victoria.

**Arrêté de Zonage de Campbellton**

*Bâtiment et constructins accessoires*

13(1) les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent:

(a) Avoir une hauteur supérieur à 4.6 mètres (15 pieds);

(b) Être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent:

**(i) Dans la cour avant de la construction ou du bâtiment principale.**

(ii) À moins de 1.5 mètres (5 pieds) d'une ruelle,

(iii) À moins de 1 mètre (3 pieds) d'une limite latérale ou arrière d'un lot;

*Cour avant – La partie d'un lot située entre un bâtiment, une construction ou un usage principale sur le lot et l'alignement à l'avant du lot.*

Reason/ Raison : Le **Règlement de zonage de Campbellton** ne permet pas la localisation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant du bâtiment principal.

Request / Demande : On demande au Comité **DE PERMETTRE L'INSTALLATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE (20 pieds x 24 pieds) dans la cour avant de la propriété sur la Route Minto (à approximativement 18 pieds de la ligne de propriété avant).**

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

Section # **55 (1)**

Provisions/ Dispositions : **Loi sur l'urbanisme, section 55 (1), indique que:**

*Le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux Restigouche peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*  
*b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development.*

**Technical Recommendation:** Le bâtiment ne causera aucun impact additionnel sur la région. Pour cette raison, le personnel  
**Recommandation technique :** recommande que la proposition soit **APPROUVÉE TELLE QUE PRÉSENTÉ avec la condition suivante.**

Le garage doit être construit de manière à ne pas être plus près de la limite de propriété avant que les maison voisines.

**Internal Consultation:** S. O.  
**Consultation interne :**

**External Consultation:** **Avis Pulic** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière  
**Consultation externe :** d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (32 avis envoyés)

**Attachments/ Pièces jointes :** S. O.

Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 02EN

Roger Ouelette

Campbellton

**62 Thompson Road**

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

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

Type de demande :

Description : Mr. Roger Ouelette, has submitted a building permit application, requesting permission to build a 48ft by 28ft (14.63m x 8.53m) single-family home and a 24ft x 26ft (7.3m x 7.92m) detached garage on the property at 62 Thompson Road, in Campbellton, NB. The property is located in the Peripheral (PER) Zone and has a width of 500 feet (152.4m), a depth of 265 feet (80.78m) and an area of 11700 square feet (2.89 acres).

**Campbellton Zoning By-Law**

*Part XV - Section 73*

1) *Subject to subsection (2) and (3), 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. *An agricultural or forestry use,*

ii. *A Municipal Installation or use*

iii. *A recreational or community use,*

**iv. A single-family dwelling, or**

v. *A hospital or health building;*

c) *any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main or secondary use is permitted by the section*

(3) *A use mentioned in subsection (1) is permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission, give consideration to the provisions of Section 3.7 of the Municipal Plan regarding the environment.*

**Campbellton Municipal Plan**

*Section 3.7 - Environment*

*The section contains measures to ensure protection of the environment including protection of the municipal water supply and of sensitive sites (slopes greater than 15%). The current proposal, with proper safeguards or conditions, will have very minimal impact on the environment. A copy of section 3.7 has been attached to the agenda.*

Land uses in the area of the property consist primarily of single-family dwellings. Other properties are vacant and in the same zone (Peripheral).

**Reason/ Raison :** A single-family dwelling and an accessory building is a conditional use of the Peripheral (PER) Zone.- City of Campbellton Zoning By-law.

**Request / Demande :** The Commission is requested to **IMPOSE THE CONDITIONS** considered fit for the use **“Single family dwelling” & “Accessory building”** on the property located at 62 Thompson road, Campbellton, NB.

**By-law / Arrêté :** **Zoning / Zonage**

**Section #** **Part XV -**

**Provisions/ Dispositions :** *Part XV – Section 73*

*2) A use mentioned in subsection (1) is permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission, giving consideration to the provisions of Section 3.7 of the Municipal Plan regarding the environment.*

**Technical Recommendation:** In order to ensure the development will have minimal impact on adjacent properties staff  
**Recommandation technique :** recommends the following conditions be applied to the proposed accessory building...

- The development must be completed compliant to the proposal.
- The use of the proposed accessory building must remain accessory to the main use – no commercial operations.

**Internal Consultation:** N/A

**Consultation interne :**

**External Consultation:** **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (10 notices sent)

**Consultation externe :**

**Attachments/ Pièces jointes :** Campbellton Municipal plan Section 3.7



Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août, 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 02FR

Roger Ouelette

Campbellton

62 Thompson

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

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

Description : Monsieur Roger Ouelette a soumis une demande de permis pour la construction d'une maison unifamiliale de 48 pieds par 28 pieds (14.63m x 8.53m) et d'un garage détaché de 24 pieds par 26 pieds (7.3m x 7.92m) sur la propriété au 62, chemin Thompson à Campbellton, NB. La propriété est située dans la zone périphérique (PER) et a une largeur de 500 pieds (152.4 m), une profondeur de 265 pieds (80.78m) et une superficie de 11700 mètres carrés (2.89 acres).

**Arrêté de Zonage de Campbellton**

(1) *Sous réserve des paragraphes (2) et (3), les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :*

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

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

c) *d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoires lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.<*

(3) *Un usage permis en vertu du paragraphe (1) n'est permis que sur approbation de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées, eu égard aux dispositions de la partie 3.7 du plan municipal visant l'environnement.*

**Plan Municipal de Campbellton**

**Partie 3.7 - Environnement**

*La section contient des mesures visant à assurer la protection de l'environnement, y compris la protection de la source d'approvisionnement en eau potable et des sites sensibles (pentes de plus de 15%). La proposition actuelle, de garanties ou de conditions appropriées, aura un impact très minime sur l'environnement. Une copie de la partie 3.7 a été jointe à l'ordre du jour.*

Les usages dans la région de la propriété consistent primordialement de résidences unifamiliales. Les autres propriétés sont vacantes et sont dans la même zone (Périphérique).

**Reason/ Raison :** Une habitation unifamiliale et un bâtiment accessoire est un usage conditionnelle de la Zone périphérique (PER).- Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

**Request / Demande :** On demande à la Commission **D'IMPOSER LES MODALITÉS ET LES CONDITIONS qu'il juge approprié pour l'usage « Habitation uni-familiale » & « bâtiment accessoire » sur la propriété situé au 62 rue Thompson, Campbellton, NB.**

**By-law / Arrêté :** **Zoning / Zonage**

**Section #**

**Partie XV -**

**Provisions/ Dispositions :** *Partie XV - Article 73*

*(2) Un usage permis en vertu du paragraphe (1) n'est permis que sur approbation de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées, eu égard aux dispositions de la partie 3.7 du plan municipal visant l'environnement.*

**Technical Recommendation:** Pour assurer que l'aménagement aura un minimum d'impact sur les propriétés adjacentes le personnel recommande que les conditions suivantes soient appliqués à l'usage bâtiment accessoire...

L'aménagement doit être complété conformément à la proposition.

L'usage du bâtiment accessoire proposé doit demeurer accessoire à l'usage principale – aucune opération commerciale.

**Internal Consultation:** S. O.

**Consultation interne :**

**External Consultation:** **Avis Pulic** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (10 avis envoyés)

**Attachments/ Pièces jointes :** Plan Municipal de Campbellton - Section 3.7

3.7

**ENVIRONMENT**

**Proposal**

- a) The measures contained in this municipal plan to ensure the protection of the environment throughout the city must be applied as general provisions affecting any part of the municipality.

Any development which is permitted by virtue of any provisions of the municipal plan or other bylaw must conform with the provisions contained in this section of the municipal plan.

3.7.1

**WATER SUPPLIES**

**Proposal**

- a) Any development which in the opinion of the commission and development officer may be detrimental to the quality of water in the watershed supplying the municipality shall be prohibited. An administrative arrangement shall be devised to coordinate this responsibility of the commission with the watershed protection program.

3.7.2

**SENSITIVE SITES**

**Proposal**

- a) A safeguard is necessary because of the fragility of the land at the periphery of the City, on slopes exceeding 15%.

Variances are within the jurisdiction of the Planning Commission and this power is not removed by this proposal.

The Planning Commission may require technical information to review an application under this proposal.

3.7

**ENVIRONNEMENT**

**Proposition**

- a) Les mesures de protection de l'environnement prévues dans le présent plan municipal doivent être appliquées de façon générale à la grandeur du territoire.

Tout aménagement permis en vertu d'une disposition du plan municipal ou d'un arrêté municipal doit être conforme aux dispositions prévues dans la présente section du plan municipal.

3.7.1

**APPROVISIONNEMENT EN EAU**

**Proposition**

- a) Sera interdit tout aménagement qui, de l'avis de la commission et de l'agent d'aménagement, peut nuire à la qualité de l'eau du bassin hydrographique alimentant la municipalité. Une entente administrative doit être conclue pour assurer la coordination des responsabilités de la commission et du Programme de protection des bassins hydrographiques.

3.7.2

**SITES FRAGILES**

**Proposition**

- a) Une mesure de protection s'impose en raison de la fragilité des sols à la périphérie de la municipalité, là où l'on trouve des déclivités supérieures à 15 %.

La commission d'urbanisme détient le pouvoir d'accorder des dérogations et la présente proposition ne diminue en rien ce pouvoir.

La commission peut exiger des renseignements techniques à l'appui de toute demande de dérogation présentée aux termes de la présente proposition.

Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 03EN

Amanda & Garry Dahl

McLeod

**5 Trepanier**

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

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

Description : A building permit has been submitted by Mr. Garry Dahl requesting permission to build a 14.5' x 32' detached accessory building on the property located at 5 Trepanier Road, in Campbellton (Mcleods), NB. The project consists in locating the new building adjacent to an existing detached 28' x 14' building, which is in the front yard of the property – PID 50354075. The property is located in a Residential Zone (R1) and contains a width of 320 feet (97.54m), a depth of 140 feet (42.67m) and an area of 43776.8 square feet (4067m<sup>2</sup>).

Discussion - The location of the accessory garage would be in the front yard of the single-family dwelling (from Trepanier road). There is already an existing accessory building in the front yard. This section of Trepanier road is not developed, and the potential of development is limited. The proposal should have very little impact on the area.

**MINISTERIAL REGULATION FOR THE MCLEODS LOCAL SERVICE DISTRICT**

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

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

Reason/ Raison : The Ministerial regulation does not allow for the location of an accessory building in the front yard of the main dwelling.

Request / Demande : The Committee is asked to **PERMIT THE INSTALLATION OF AN ACCESSORY BUILDING (14.5' x 32')**, in the front yard of the property on Trepanier road (at approximately 15ft from the front property line).

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

Provisions/ Dispositions : **55. 1. The advisory committee or Restigouche Regional Service Commission may permit, subject**

*to such terms and conditions as it considers fit,*

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

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

**Internal Consultation:** N/A  
**Consultation interne :**

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

**Attachments/ Pièces jointes :** N/A

Meeting of / Réunion du

August 21, 2024

21 août 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

124- 03FR

Amanda & Garry Dahl

McLeod

5 Trepanier

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

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

Description : Une demande de permis de construction et d'aménagement a été soumis par M. Garry Dahl demandant la permission de construire un bâtiment accessoire détaché de 14,5' x 32' sur la propriété située au 5 chemin Trépanier, à Campbellton (McLeods), NB. Le projet consiste à localiser le nouveau bâtiment adjacent à un bâtiment détaché existant de 28' x 14', qui se trouve dans la cour avant de la propriété – NID 50354075. La propriété est située dans la zone Habitation unifamiliale (R1) et a une largeur de 320 pieds (97.54m), une profondeur de 140 pieds (42.67m) et une superficie de 4067 mètre carré (43776.8 pi<sup>2</sup>).

Discussion: L'emplacement du garage accessoire serait situé dans la cour avant de l'habitation unifamiliale (de la route Trepanier) et il y a déjà un bâtiment accessoire dans la cour avant. Cette partie de la rue Trepanier n'est pas développée, et le potentiel de développement est limité. La proposition ne devrait avoir très peu d'impact sur la région.

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE DISTRICT DE SERVICES LOCAUX DE MCLEODS**

*Partie 10.7 - Bâtiments et construction accessoires :*

*10.7 Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit*

*(b) Être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver*

*(i) dans la cour avant du bâtiment principale ou de la construction principale.*

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

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

Request / Demande : On demande au Comité **DE PERMETTRE L'INSTALLATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE (14.5 pied x 32 pied)** dans la cour avant de la propriété sur la Route Trepanier (à approximativement 15 pieds de la ligne de propriété avant).

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

Section #

**55 (1) b)**

Provisions/ Dispositions : **55. 1.** Le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux Restigouche peuvent

*autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

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

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

**Internal Consultation:** S. O.  
**Consultation interne :**

**External Consultation:** **Avis Public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (8 avis envoyés)  
**Consultation externe :**

**Attachments/ Pièces jointes :** S. O.