

**Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee**

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

Meeting No. 117/ Réunion no 117

January 17, 2024/ 17 janvier 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

January 17, 2024

17 janvier 2024

Item # 01EN

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 01FR

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 02EN

Entreprises Yves Levesque Ltee

Variance / Dérogation

Item # 02FR

Entreprises Yves Levesque Ltee

Variance / Dérogation

Item # 03EN

Angèle Louise Lagace/ Anthony Yves
Coulombe

Similar to permitted use / Similitude à un usage permis

Item # 03FR

Angèle Louise Lagace/ Anthony Yves
Coulombe

Similar to permitted use / Similitude à un usage permis

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117- 01EN

Heron Bay

Heron Bay - Dalhousie area

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

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

Description : The Council of the Town of Heron Bay is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on proposed amendments to By-law No. 805-08, Municipal Plan By-law and By-law No. 806-11, Zoning By-law. The purpose of these amendments:

To amend certain parts of the Municipal Plan to add a new land use designation entitled "Resource Designation" containing a set of Policy Statements relating to the planned and rational exploitation of consolidated and non-consolidated materials in mines, quarries, sand and gravel pits, in areas which will be subject to specific rezoning at a time deemed appropriate by the council. "

To add a new part to the Zoning By-law provisions entitled "Excavation Zone". This new part includes definitions, development standards and other provisions relating to excavations.

Reason/ Raison : The exploitation of mining resources, minerals and aggregates, are not permitted uses in the Dalhousie area. This ban resulted from a council decision that adopted the planning documents currently in effect and that did not want to allow these operations following opposition from citizens.

Request / Demande : Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendments.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** **Section #** **110(1)(a) and**

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

110(3) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested on the by-law under subsection (1) within 30 days of the request, or within a longer period as the council may decide.

Technical Recommendation: The lead planner assigned to this file by the Restigouche RSC, who researched and prepared these amendments, is not able to present the request for the Committee's views at the January 17th 2024 regular monthly meeting due to a scheduling conflict. A presentation is planned for the February 21st 2024 regular monthly meeting. The Clerk and CAO of the Town of Heron Bay were informed and accepted to postpone the request for views to the February 21st 2024 Committee meeting agenda.
Recommandation technique :

However, in accordance with the *Community Planning Act*, the Committee must give its views on

the proposed amendments within 30 days of Council's request. If more time is required, the Committee may ask the Council for more time to formulate its views. Otherwise, the Committee is deemed to have recommended approval of the proposed amendments if it fails to give its views to Council within 30 days.

The staff recommends that the Committee request that Council postpone the request for views on the proposed amendments to the February 21st, 2024 regular monthly Committee meeting.

Proposed motion: "That the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee respectfully request that Council postpone the request for views on the proposed amendments to the February 21st, 2024 regular monthly Committee meeting."

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public notice - N/A**
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : Letter from the Town of Heron Bay Clerk re Council's request for views on the proposed amendments.

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117 - 01FR

Baie-des-Hérons

Baie-des-Hérons-secteur Dalhousie

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

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

Description : Le Conseil municipal de la ville de Baie-des-Hérons demande l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur les modifications proposées à l'Arrêté N° 805 -08, Arrêté du plan municipal et à l'Arrêté N° 806-11, Arrêté de zonage. Le but de ces modifications:

Modifier certaines parties du Plan municipal en vue d'ajouter une nouvelle désignation d'utilisation du sol intitulée « Désignation ressources » comportant un ensemble de déclarations de principe portant sur l'exploitation planifiée et rationnelle des matériaux consolidés et non-consolidés dans des mines, des carrières, des sablières et des gravières, et ce dans des zones qui seront assujetties à un rezonage particulier au moment jugé opportun par le conseil.

Ajouter une nouvelle partie aux dispositions de l'Arrête de zonage intitulée « Zones d'excavation ». Cette nouvelle partie comporte des définitions, des normes d'aménagement et autres dispositions portant sur les excavations.

Reason/ Raison : L'exploitation des ressources minières, minérales et granulats, ne sont pas des usages permis dans le secteur de Dalhousie. Cette interdiction découlait d'une décision du conseil qui a adopté les outils d'urbanisme présentement en vigueur et qui ne voulait pas permettre ces exploitations suite à des oppositions de citoyens.

Request / Demande : Le Conseil demande l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche concernant les modifications proposées.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** Section # **110(1)(a) et**

Provisions/ Dispositions : 110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit (a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

110(3) Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux omet d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut impartir, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu son approbation.

Technical Recommendation: L'urbaniste principal assigné à ce dossier par la CSR Restigouche, qui a effectué les recherches
Recommandation technique : et qui a préparé ces modifications, ne peut présenter la demande d'avis du Comité lors de la réunion mensuelle ordinaire du 17 janvier 2024 en raison d'un conflit d'horaire. Une présentation est prévue lors de la réunion mensuelle ordinaire du 21 février 2024. La Greffière et le Directeur

général de la Ville de Baie-des-Hérons ont été informés et ont accepté de reporter la demande d'avis à l'ordre du jour de la réunion du Comité du 21 février 2024.

Toutefois, conformément à la *Loi sur l'urbanisme*, le Comité doit donner son avis sur les modifications proposées dans les 30 jours suivant la demande du Conseil. Si plus de temps est nécessaire, le Comité peut demander au Conseil un délai supplémentaire pour formuler son avis. Dans le cas contraire, le Comité est réputé avoir recommandé l'approbation des modifications proposées s'il ne donne pas son avis au Conseil dans un délai de 30 jours.

Le personnel recommande que le Comité demande au Conseil de reporter la demande d'avis sur les modifications proposées à la réunion mensuelle ordinaire du Comité du 21 février 2024.

Motion proposée : « Que le Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche demande respectueusement au Conseil de reporter la demande d'avis sur les modifications proposées à la réunion mensuelle ordinaire du Comité du 21 février 2024. »

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - s. o.
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : Lettre de la greffière de la ville de Baie-des-Hérons concernant la demande d'opinion du conseil sur les modifications proposées.

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117- 02EN

Mr. Yves Levesque

Campbellton

178 Dover

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

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

Description : **History Proposal 1** - A request was originally presented for this property in June of 2023, in which the owner requested a variance on lot width to accommodate the construction of a 62'-8" x 60', 8 unit addition to an existing multiple dwelling located on the property. (PID 50259340).

The existing building is an 8 unit building containing 16 bedrooms (2x 3 bedrooms, 4x 2 bedrooms, and 2x 1 bedroom). The end result of the new proposal would have been a 16 unit building containing 32 bedrooms (8x 2 bedrooms apartments were being added).

The Committee was requested to GRANT A VARIANCE of 40'-8" (11.2m) on the lot width to allow for the construction of an addition to the existing building resulting in an 18 unit apartment building on the property in compliance with the request. After consideration the Committee approved the request for the following reasons: (1) Given the elements surrounding this proposal, the project should have very limited impacts on adjacent properties and will allow for an effective use of the property. (2) The proposal will help in responding to the current housing need for the area.

History Proposal 2 - Following the Committee's decision, the owner encountered difficulties in the financing of the project because the proposal was for an addition to an existing building. He therefore revised his proposal and put forward the idea of a second independent building on the same property.

The proposal was for a new 11 unit multiple dwelling - it was determined that a minimum of 10 units would be required to make the project profitable. The building would be divided with six units on one floor, and five on the other with a mechanical and laundry room. 70' x 60', 11 unit multiple dwelling located on the property at 178 Dover Street in Campbellton, NB (PID 50259340).

The Committee was requested to APPROVE THE LOCATION OF A SECOND MULTIPLE DWELLING ON THE PROPERTY, TO GRANT A VARIANCE of 50'-7" (15.42m) on the lot width to allow for the construction of the new building – 60' x 70', 11 unit multiple dwelling on the property identified with PID 50259340, and GRANT A VARIANCE OF 5 PARKING STALLS ON THE DEVELOPMENT. After consideration the Committee approved the requested variances, with a condition, for the following reasons: (1) Given the elements surrounding this proposal, the project should have very limited impacts on adjacent properties and will allow for an effective use of the property. (2) The proposal will help in responding to the current housing need for the area.

Conditions tied to proposal 2: (1) That the new building be located in conformance with the proposal to ensure the feasibility of future subdivision of the lot; (2) that no development, including the installation of off-street parking stalls, be permitted within the regulated wetland without written consent from the New Brunswick Department of Environment.

Proposal 3 (current proposal) - In this request, a tentative subdivision has been submitted by Martin Vigneault NBLs, for the subdivision of the parent lot into two distinct properties. Each of the properties would potentially contain a multiple dwelling as discussed in proposal 2.

The parent lot is located in the Single and Two-Family and Multiple Residential (R3) Zone and has the following approximate dimensions: a width at frontage of 199.4ft (60.79m), a lot depth of 295.8ft (90.17m) and occupies an area of 60181 sq.ft (5591 sq.m).

Entreprises Yves Levesque Ltee Subdivision

Lot 2023-1 (11 unit building proposed)

Width: 101.6ft (30.96m)

Average depth: 239.55ft (73.01m)

Area: 0.56 acres (2260 sq.m).

Lot 2023-2 (Existing 8 unit building)

Width: 97.9ft (29.83m) at frontage

Depth: 295.83ft (90.17m)

Area: 0.82 acres (3332 sq.m)

The proposed and existing buildings would meet all yards applicable of the Single and Two-Family and Multiple Residential Zone (R3) and the provisions on lot occupancy.

On the basis of the City of Campbellton Municipal Plan, the parent lot would allow up to 30 units. This being said however, the presence of a wetland as identified by Service New Brunswick reduces the usability of the lot without having to go through a watercourse and wetland alteration permit. In order to protect the wetland in the southern portion of the property, staff is encouraging the developer to use the northern most portion of the property to develop the required number of off-street parking stalls. This will require that a variance be considered on the number of parking stalls required for both lots.

In the previous proposal, which was for the location of two buildings on the same lot, in the interest of good planning, the owner was encouraged to locate the buildings to allow for the possibility of future subdivision of the parent lot. A schematic was shown to the Committee to demonstrate how this could be feasible. This latest proposal provides for a very close alternative to what was presented.

Variations - Proposal 3:

- Lot 2023-1: 68.43ft (20.86m) on the lot width, and four (4) off-street parking spaces.

- Lot 2023-2: 42.13ft (12.84m) on the lot width, and one (1) off-street parking space.

City of Campbellton Zoning By-law

24. (1) Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose,
 - b) subject to subsection (3), one or more buildings containing a multiple dwelling
 - (3) No more than one building containing a multiple dwelling is permitted on a lot, unless approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission.

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

- (2) Where a lot is serviced by both the municipal water system and the municipal sewer system, the lot shall have and contain
- a) for a multiple dwelling of less than three storeys,
 - (i) a width of at least 27 metres (90ft), plus 3 metres (10ft) for each dwelling unit in excess of three (118m – 120ft).
 - (ii) a depth of at least 30 metres (100ft), and
 - (iii) an area of at least 810 square metres (9,000 sq.ft), plus 90 square metres (1,000 sq ft) for each dwelling unit in excess of three up to six units; or

96. (1) Subject to this section, no building or structure may be placed, erected, altered or used unless vehicular off-street parking spaces are provided in accordance with the requirement of this section.

(2) off-street parking spaces mentioned in subsection (1) shall be provided on the following basis:

- a) for dwelling units [...] not less than 1 ¼ spaces for each dwelling unit.

Other 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.

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

- In order to avoid developing within the designated wetland parking stalls are encouraged at the front of the building which requires that variances be considered. The number proposed does not meet the provisions of the *City of Campbellton Zoning by-law*.

Request / Demande : The Committee is requested to **GRANT THE FOLLOWING VARIANCES:**

- 68.43ft (20.86m) on the lot width of lot 2023-1 and of 42.13ft (12.84m) on the width of lot 2023-2 of the Entreprises Yves Levesque Ltee Subdivision.

- four (4) off-street parking (2023-1); and one (1) off-street parking space (2023-2) to allow for the isolation of an existing multiple dwelling and the construction of a new 11 units multiple dwelling.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **55 (1) b) & 78**

Provisions/ Dispositions : **55. (1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or Regional Service Commission may permit

(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.

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,

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

Technical Recommendation: Staff recommends the variances on lot width and on the number of off-street parking stalls required for the approval of the Entreprises Yves Levesque Ltée tentative subdivision plan **BE APPROVED, with conditions, for the following reasons:**

Recommandation technique :

- (1) Given the elements surrounding this proposal, the project should have very limited impacts on adjacent properties and will allow for an effective use of the property.
- (2) The proposal will help in responding to the current housing need for the area.

Conditions:

- (1) That the buildings be located in conformance with the proposal.
- (2) that no development, including the installation of off-street parking stalls, be permitted within the regulated wetland without written consent from the New Brunswick Department of Environment.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (7 notices sent).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117- 02FR

Monsieur Yves Levesque

Campbellton

178 Dover

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

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

Description : **Historique Proposition 1** - Une demande a été initialement présentée pour cette propriété en juin 2023, dans laquelle le propriétaire a demandé une dérogation sur la largeur du lot pour permettre la construction d'un ajout de 62'-8" x 60', une addition de 8 unités à un logement multiple existant situé sur la propriété (PID 50259340).

Le bâtiment existant est un bâtiment de 8 unités contenant 16 chambres (2x 3 chambres, 4x 2 chambres et 2x 1 chambre). Le résultat final de la nouvelle proposition aurait été un immeuble de 16 unités contenant 32 chambres (8 appartements de 2 chambres ont été ajoutés).

Le Comité avait été demandé D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 40.7 pieds (11,2m) sur la largeur du lot pour permettre la construction d'un agrandissement au bâtiment existant, donnant comme résultat un bâtiment multiple de 18 unités conformément à la demande. Après considération le Comité approuva la demande pour les raisons qui suivent : (1) Compte tenu des éléments entourant cette proposition, le projet devrait avoir des impacts très limités sur les propriétés adjacentes et permettra une utilisation effective de la propriété. (2) La proposition aidera à répondre aux besoins actuels en logements de la région.

Historique Proposition 2 - Suite à la décision du Comité, le propriétaire a rencontré des difficultés dans le financement du projet car la proposition concernait un ajout à un bâtiment existant. Il a donc révisé sa proposition en prévoyant un second bâtiment indépendant sur le même terrain.

La proposition était pour un nouveau logement multiple de 11 unités - il a été déterminé qu'un minimum de 10 unités serait nécessaire pour rendre le projet rentable. L'immeuble devait être divisé en six unités sur un étage, et cinq sur l'autre avec salle mécanique et buanderie. Un bâtiment multiple de 70' x 60', 11 unités situé sur la propriété au 178, rue Dover à Campbellton, NB (NID 50259340).

Le Comité avait été demandé d'APPROUVER L'EMPLACEMENT D'UN DEUXIÈME BÂTIMENT MULTIPLE SUR LA PROPRIÉTÉ, D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 50'-7" (15.42m) sur la largeur du terrain pour permettre la construction du nouveau bâtiment – bâtiment multiple de 60' x 70', 11 logements sur la propriété identifiée avec le NID 50259340, ET D'ACCORDER UNE DÉROGATION DE 5 EMBLEMES HORS RUE SUR L'AMÉNAGEMENT. Après considération le Comité approuva les dérogations demandées, avec une condition, pour les raisons qui suivent : (1) Compte tenu des éléments entourant cette proposition, le projet devrait avoir des impacts très limités sur les propriétés adjacentes et permettra une utilisation effective de la propriété; (2) La proposition aidera à répondre aux besoins actuels en logements de la région.

Conditions rattachés à la proposition 2 : (1) Que le nouveau bâtiment soit implanté conformément à la proposition afin d'assurer la faisabilité d'une subdivision future du terrain; (2) Aucun aménagement, y compris l'installation de places de stationnement hors rue, ne sera autorisé dans la terre humide réglementée sans le consentement écrit du ministère de l'Environnement du Nouveau-Brunswick.

Proposition 3 (proposition actuelle) - 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. Chaque lot pourrait potentiellement contenir un bâtiment multiple tel que discuté dans la proposition 2.

Le lot parent est située dans la Zone Résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale (R3) et possède les dimensions approximatives suivantes : une largeur à la devanture de 199,4 pieds (60,79m), une profondeur d 295,8 pieds (90,17m), et occupe une superficie de 60181 pieds carrés (5591 mètres carrés).

Entreprises Yves Levesque Ltée Subdivision

Lot 2023-1 (bâtiment de 11 unités proposés)
Largeur : 101,6 pieds (30,96m)
Profondeur moyenne : 239,55 pieds (73,01m)
Superficie : 0,56 acres (2260 mètres carrés)

Lot 2023-2 (bâtiment de 8 unités existant)
Largeur: 97,9 pieds (29,83 m)
Profondeur : 295,83 pieds (90,17m)
Superficie : 0,82 acres (3332 mètres carrés)

Le bâtiment proposé et existant respecterait les cours attenantes de la zone résidentielle unifamiliale et bifamiliale et multiple (R3) et la disposition de coefficient d'occupation de lot.

Selon le Plan municipal de la Ville de Campbellton, la grandeur du lot parent permettrait jusqu'à 30 unités. Ceci étant dit cependant, la présence d'une terre humide tel qu'identifié par Service Nouveau-Brunswick réduit l'utilisabilité du terrain sans avoir à passer par un permis de modification de cours d'eau et de terre humide. Afin de protéger la terre humide dans la partie sud de la propriété, le personnel encourage le promoteur à utiliser la partie la plus au nord de la propriété pour aménager le nombre d'emplacements de stationnement hors rue. Cela nécessitera qu'une dérogation soit considéré sur le nombre d'emplacements de stationnement requises pour les deux lots.

Dans la proposition précédente, qui visait l'emplacement de deux bâtiments sur le même terrain, dans l'intérêt de bonne planification, le propriétaire était encouragé de localiser les bâtiments pour permettre la possibilité d'une subdivision future du lot parent. Un schéma avait été présenté au Comité pour démontrer comment cela pourrait être réalisable. Cette dernière proposition offre une alternative très proche de ce qui avait été présenté.

Dérogations - Proposition 3:

- Lot 2023-1: 68,43 pieds (20,86m) sur la largeur du lot, et de quatre (4) espaces de stationnement hors-rue.
- Lot 2023-2: 42,13 pieds (12,84m) sur la largeur du lot, et une (1) espace de stationnement hors-rue.

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

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

b) sous réserve du paragraphe (3), d'un ou de plusieurs bâtiments comportant une habitation multifamiliale

(3) Un seul bâtiment comportant une habitation multifamiliale est permis sur un lot, à moins d'approbation contraire de la Commission, et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées.

25. (1) Il est interdit d'édifier, d'implanter, de déplacer 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 municipaux d'eau et d'égouts doit comporter les dimensions suivantes :

a) s'agissant d'une habitation multifamiliale de moins de trois étages

(i) une largeur minimale de 27 mètres (90 pieds), plus 3 mètres (10 pieds) par logement s'il y en a plus de trois,

(ii) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pieds),

(iii) une superficie minimale de 810 mètres carrés (9000 pieds carrés), plus 90 mètres carrés (1000 pieds carrés) par logement s'il y en a plus de trois, jusqu'à concurrence de six;

96. (1) Sous réserve des autres dispositions du présent article, il est interdit d'implanter, d'édifier, de modifier ou d'utiliser un bâtiment ou une construction si des emplacements de stationnement hors-rue n'ont pas été prévus conformément au présent article.

(2) Le nombre d'emplacements de stationnement hors-rue à prévoir selon le paragraphe (1) est fixé comme suit :

a) pour les logements [...] au moins 1 ¼ emplacement par logement.

Autres Considérations : 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.

Reason/ Raison : - Les lots proposés ne sont pas suffisamment large pour rencontrer les dispositions de l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

- Afin de décourager tout aménagement à l'intérieur de la terre humide désignée, les emplacements de stationnement hors-rue sont encouragées à l'avant du bâtiment, ce qui nécessite que des dérogations soient accordées. Le nombre proposé ne respecte pas les dispositions du règlement de zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : Le Comité est demandé d'**ACCORDER LES DÉROGATIONS QUI SUIVENT :**

- 68,43 pi (20,86m) sur la largeur du lot 2023-1 et de 42,13 pi (12,84m) sur la largeur du lot 2023-2 de la Subdivision Entreprises Yves Levesque Ltée.

- quatre (4) stationnements hors rue (2023-1); et un (1) espace de stationnement hors rue (2023-2) pour permettre l'isolement d'un immeuble d'habitations multiples existant et la construction d'un nouveau immeuble d'habitations multiples de 11 logements.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** Section # **55 (1) b) & 78**

Provisions/ Dispositions : **55 (1)** Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux peut autoriser:

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.

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;

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

Technical Recommendation: Le personnel recommande que les dérogations sur la largeur des lots et sur le nombre d'emplacement de stationnements hors-rue nécessaires pour l'approbation du plan provisoire Entreprises Yves Levesque Ltée, **SOIENT APPROUVÉES, avec des conditions, pour les raisons suivantes** :

(1) Compte tenu des éléments entourant cette proposition, le projet devrait avoir des impacts très limités sur les propriétés adjacentes et permettra une utilisation effective de la propriété.

(2) La proposition aidera à répondre aux besoins actuels en logements de la région.

Conditions:

(1) Que les bâtiments soient implantés conformément à la proposition.

(2) Aucun aménagement, y compris l'installation d'emplacements de stationnement hors-rue, ne sera autorisé dans la terre humide réglementée sans le consentement écrit du ministère de l'Environnement du Nouveau-Brunswick.

Internal Consultation: S. O

Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, la date et lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (7 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117- 03EN

Melinda-Sue Hachey

McLeod

Vacant Lot - Route 134

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

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

Description : The proponent, Mrs. Melinda Hachey, has submitted a development approval request to operate a spa from the property in question – vacant property located on Route 134 in Campbellton (McLeods), NB – PID 50407121.

Project - Restigouche Wellness Spa will be a 3-hour private thermal experience spa with self-service access (access code on the door). The main idea is to offer the population a place of complete relaxation which highlights Restigouche for its location in nature as well as its breathtaking view of the Baie des Chaleurs.

Phase I - Each small thermal experience building will have a wet sauna, a dry sauna, a propane or electric fireplace and a small bathroom inside. Outside, there will be a balcony that will have a hot and cold whirlpool bath as well as a propane fireplace. The measurements of the building have not been determined, but they will be as small as possible. A Scandinavian minimalist concept.

Occupancy and use - Reservations will accommodate a maximum of 6 people. There will be 4 hourly places during the day. On that basis, the estimate is one to two cars on site every 3 hours during a full day.

There will be a second common area building which will have a self-service kitchen. A fridge and a microwave available to customers. There will also be coffee, water and tea, but no cooking or food offered on the premises. Alcohol will not be permitted. The space will have an accessible relaxation room with approximately 10 beds on the floor. The second building will also have a laundry room and an operations office. The measurements of the second building are not known exactly, but again, the building will be as small as possible. The idea is to highlight nature and not the structures. They must be as discreet as possible.

Phase II – Meditation and yoga classes may be offered at this location, but in phase I, this is additional relaxation space in the small buildings.

The property, which is subject to the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District, is located in the Mixed (M) Zone. It contains the following dimensions: a lot width of 340ft (103.726m), a maximum lot depth of 362.6ft (110.534m) and occupies an area of 3.68 acres (1.49 hectares).

The property is large and therefore set-backs will not be an issue. Front yard set-back of 100ft (30m) is applicable, and side and rear yard minimums are of 10ft (3m).

Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District

7.(1) In a M Zone, 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 church, (ii) a church hall, (iii) a community center or parish hall, (iv) a public library, (v) an educational building, (vi) a retail store or service shop, (vii) a warehouse with retailing, subject to terms and conditions that the commission may impose, (viii) a bank or other financial establishment, (ix) a funeral home, (x) a restaurant or food take-out, (xi) a tavern or beverage room, (xii) a collection or group of retail stores or service shops, (xiii) a single-family dwelling, (xiv) a mobile home or a mini home, subject to terms and conditions that the commission may impose, (xv) a two-family dwelling, (xvi) a multiple-family dwelling, (xvii) a park or playground; and

(b) The following secondary uses: (i) one home occupation in the main dwelling, subject to section 10.12, and/or in the building where the use is secondary, subject to section 10.13, (ii) a nursery or kindergarten, (iii) a boarding or rooming house or tourist home, (iv) a residential establishment for adults, (v) a garden suite, or (vi) a retail sales outlet in a dwelling;

Discussion - The intent of the mixed zone is to offer a variety of permissible land uses for the zone. The proposal is compatible with the permissible uses of the zone, and allowing the use will not create a precedent or have a negative impact to the area.

Reason/ Raison : The proposed use "spa" is not a permitted use of the Mixed (M) Zone of the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District.

Request / Demande : The Committee is requested to **APPROVE THE USE "spa" as being similar or compatible to the uses permitted in the Mixed (M) Zone of the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District.**

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

Provisions/ Dispositions : 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.

Technical Recommendation: Staff recommends that the Committee **approve the use "spa" as being compatible to the uses permitted in the Mixed (M) Zone of the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District..**
Recommandation technique :

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

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

Consultation externe : Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 100 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered (13 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

January 17, 2024

17 janvier 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

117- 03FR

Melinda-Sue Hachey

McLeod

Terrain vacant - Route 134

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

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

Description : La requérante, Madame Melinda Hachey, a soumis une demande d'autorisation d'aménagement pour exploiter un spa à partir de la propriété en question – terrain vacant situé sur la Route 134 à Campbellton (McLeods), NB – NID 50407121.

Projet - Le Restigouche Wellness Spa sera un spa d'expérience thermale privé de 3 heures avec accès libre-service (code d'accès sur la porte). L'idée principale est d'offrir à la population un lieu de détente complète qui met en valeur le Restigouche pour son emplacement naturel ainsi que sa vue imprenable sur la Baie des Chaleurs.

Phase I - Chaque petit bâtiment d'expérience thermale aura un sauna humide, un sauna sec, un foyer à propane ou électrique ainsi qu'une petite salle de bain à l'intérieur. À l'extérieur, il y aura un balcon qui aura un bain tourbillon chaud et un froid ainsi qu'un foyer à propane. Les mesures du bâtiment ne sont pas déterminées, mais elles seront le plus petit possible. Un concept minimaliste scandinave.

Occupation et utilisation - Les réservations accueilleront un maximum de 6 personnes. Il y aura 4 places horaires dans la journée. Ainsi on peut estimer une à deux voitures sur les lieux aux 3 heures lors de journée complètes.

Il y aura un deuxième bâtiment d'aire commune qui aura une cuisine service-libre. Un frigidaire ainsi qu'un micro-onde à la disposition des clients. Il y aura également café, de l'eau et du thé, mais pas de cuisson ou de manger offert sur les lieux. L'alcool ne sera pas permis. L'espace aura une salle de détente accessible avec environ 10 lits au sol. Le deuxième bâtiment sera aussi muni de salle de lavage ainsi qu'un bureau d'opération. Les mesures du deuxième bâtiment ne sont pas connues exactement, mais encore une fois, le bâtiment sera le plus petit possible. L'idée est de mettre en valeur la nature et non les structures. Elles doivent être le plus discret possible.

Phase II – Des cours de méditation et de yoga pourront être offert à cet endroit, mais dans la phase I, il s'agit d'espace de détente supplémentaire des petits bâtiments.

La propriété, qui est sujette au Règlement d'adoption du Plan Rural du District de Services Locaux de McLeods, est située dans la zone Mixte (M). Elle contient les dimensions suivantes : une largeur de 340 pieds (103,726m), une profondeur maximale de 362.6 pieds (110,534m) et occupe une superficie de 3,68 acres (1,49 hectares).

La propriété est grande et les marges de retrait ne seront donc pas un problème. Une marge de 100 pieds (30 m) est applicable à la ligne de propriété avant, et les minimums de cour latérale et arrière sont de 10 pieds (3 m).

Règlement d'adoption du plan rural du district de services locaux de McLeods

7.(1) Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone M ne peuvent servir qu'aux fins

(a) D'un des usages principaux suivants : (i) église, (ii) salle paroissiale, (iii) centre Communautaire ou salle paroissiale, (iv) bibliothèque publique, (v) établissement d'enseignement, (vi) établissement de vente au détail ou atelier d'entretien, (vii) un entrepôt avec vente au détail ou atelier d'entretien, (viii) banque ou autre institution financière, (ix) salon funéraire, (x) restaurant ou comptoir de mets à emporter, (xi) taverne ou bar, (xii) groupe d'établissements de vente au détail ou d'ateliers d'entretien, (xiii) habitation unifamiliale, (xiv) maison mobile ou mini-maison, sous réserve des modalités et conditions imposées par la Commission, (xv) habitation bifamiliale, (xvi) habitation multifamiliale, (xvii) parc ou terrain de jeu; et

(b) Des usages secondaires suivants : (i) une activité professionnelle à domicile dans un bâtiment principal, en vertu de l'article 10.12, et/ou dans un bâtiment où l'usage est secondaire, en vertu de l'article 10.13, (ii) garderie ou maternelle, (iii) maison de chambres, de pension ou pour touristes, (iv) établissement résidentiel pour adultes, (v) pavillon-jardin, ou (vi) point de vente au détail dans une habitation;

Discussion - L'objectif de la zone mixte est d'offrir une variété d'utilisations permises pour la zone. La proposition est compatible avec les usages permis de la zone, et autoriser l'utilisation ne créera pas de précédent ni n'aura d'impact négatif sur la zone.

Reason/ Raison : L'usage « spa » n'est pas un usage permis dans la zone Mixte (M) du Règlement d'adoption du plan rural du district de services locaux de McLeods.

Request / Demande : On demande au Comité de **PERMETTRE L'USAGE « spa » comme étant un usage similaire ou compatible aux usages permis dans la zone Mixte (M) du Règlement d'adoption du plan rural du district de services locaux de McLeods.**

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

Provisions/ Dispositions : **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.

Technical Recommendation: Le personnel recommande que le Comité **approuve l'usage « spa » comme étant compatible aux usages permis dans la zone Mixte (M) du Règlement d'adoption du plan rural du district de services locaux de McLeods.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Public** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux 2, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 100 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (13 avis envoyés).

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.