

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

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

Meeting No. 119 / Réunion no 119

March 20, 2024 / 20 mars 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

March 20, 2024

20 mars 2024

Item # 01EN

644668 NB Inc

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 01FR

644668 NB Inc

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Meeting of / Réunion du

March 20, 2024

20 mars 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

119- 01EN

Campbellton

Campbellton

9 Alexander Street

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

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

Type de demande :

Description : The Council of Campbellton Regional Community is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed by-laws: By-law No. M-1-23, entitled "A by-law to amend By-law No. M-1, By-law to adopt a municipal plan" and By-law No. Z-1-60, entitled "A by-law to amend Zoning By-law No. Z-1".

Proposal

The purpose of these amendments to the municipal plan and zoning by-law is to add 4 new dwelling units to an existing 8-unit multi-family dwelling.

The existing row-type building measures ±140 feet in length and 52 feet in depth. The housing units are built on either side of the building. The units are accessible from both inside and outside.

The four new units would be added according to the same plan. The building would thus be extended by a third, or 70 feet x 52 feet. The new building would measure approximately 210 ft x 52 ft.

It appears that the current building is not parallel to the southern boundary of the lot but is gradually approaching it. It will be necessary to ensure that the proposed extension does not encroach on the regulatory setback and is realigned if necessary.

Land use

The front parcel facing Alexander Street is occupied by an 8-unit multi-family townhouse built in 2009 following a conditional rezoning. Parcel 2019-A is vacant. This 2009 development was the subject of a development agreement between the City of Campbellton and the owner at the time.

It should be noted that the layout of the land differs somewhat from what was planned in the site plan attached to the development agreement. Only one parking lot and one access were created on the north side of the building. The building was constructed closer to the southern boundary of the lot than was anticipated on the site plan.

Land use of properties in this part of town is a mix of low- and medium-density residential, institutional, commercial and vacant land. The lot is bounded on the north by 5 single-family properties with frontage on Duncan Street. The large lot to the west is occupied by the cemetery.

The first two lots to the south are occupied by multi-family dwellings of 6 units each, which were also rezoned in 2010, 2021 and 2023. Further south, the large vacant lot owned by the City of Campbellton is used as a snow dump in winter.

The land opposite the property to be rezoned is occupied by a commercial building. A little further south is Sugarloaf Manor, a special care home. There are also a number of businesses in this

area of Campbellton, including a car wash, a restaurant, a gas station and a motel.

Review

Land use planning in Campbellton is governed by Municipal Plan M-1, adopted in December 2005, and Zoning By-law Z-1, adopted in January 2006.

For the purposes of the municipal plan, the front part of the land is designated "Medium Density Residential". Parcel 2019-A at the back is designated "Institutional". This parcel previously belonged to Campbellton Rural Cemetery Company and was annexed to the lot in 2019.

For the purposes of the zoning by-law, the front part of the land in question is zoned "R3- Multiple Residential", while the rear part is zoned "Institutional".

Uses permitted in R3 zones include one- and two-family dwellings, parks or playground, and one or more buildings containing a multiple dwelling. One and two-family dwellings can also include the following secondary uses: boarding or rooming house, tourist home, home occupations.

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

Prior to its rezoning to R3 in 2009, the property was zoned R2-Single and Two-Family Residential. This rezoning was subject to a number of conditions regarding permitted uses and the provision of new infrastructure by the city to serve the property. It should be noted that the development of the property does not conform in all aspects to the terms and conditions of the rezoning agreement.

The southern half of Alexander Street is zoned Highway Commercial 3, which permits a diverse range of commercial and residential uses. Many of these uses are automobile oriented.

The following aspects were examined in the rezoning report.

1. Visual Impacts: This dwelling is built perpendicular to Alexander Street. The type of townhouse and the layout of the lot are similar to the two other multi-family dwellings to the south. Since the project involves enlarging an existing building by one third, visual impacts from residential properties to the north will be less noticeable.

2. Road traffic, parking and access: In the 2009 development agreement, it was stipulated that the site should be served by two access/egress points linked to the two parking areas planned on either side of the building. Only one parking area has been created on the north side, and will be expanded to provide additional parking for the new housing units. That said, the site is large enough to provide the number of parking spaces required for this project. Although sloping, Alexander Street at the existing access point is straight and unobstructed, and presents no visibility problems. The planning department will need to ensure that the building's layout complies with zoning provisions relating to access and parking.

3. Lot size: The number of dwelling units in a multi-family dwelling is determined by the size of the lot. Even though the number of dwelling units in an R3 zone is limited to 6 regardless of lot size, the lot appears to be large enough to accommodate a dwelling with 12 dwelling units by extrapolating the lot size standards mentioned in paragraph 25. (2) a). Even though the lot width is 3 metres less than the prescribed standards, it is 3 times larger in terms of area. The 3-metre width variance can be incorporated into the rezoning by-law to legalize this development.

4. National Building Code: In the site plan attached to the 2009 rezoning, two accesses to the lot were planned, with parking on either side of the building. In the event of a fire, it would then have been possible to attack the fire from both sides. However, the building was constructed close to the southern boundary of the site, leaving little space on this side. It would then probably be necessary to attack the fire from the parking lot of the adjacent property at 11 Alexander Street, which is below. The fire chief is aware of the situation and has no concerns. He has also confirmed that the hydrant's flow rate and residual pressure are adequate.

The Director of Citizens' Services has confirmed that the proposed apartments can also receive water and sewer services without overloading the capacities of the City of Campbellton's existing networks.

The total surface area of the enlarged building will exceed 600 square meters. The regional services commission's inspection department has provided the following information:

- 1- Professional approval is required for the project. Drawings must be stamped.
- 2- A site plan was not submitted with the drawings and is required to verify limiting distances / building requirements.
- 3- The proposed public corridor exceeds 200 feet in length. The maximum travel distance is therefore exceeded, which will require a modification to the design. See review for recommendations on possible design solutions.
- 4- Plan corrections and additional details will be required prior to permit issuance.

Proposed amendment

The property is therefore subject to 2 types of zoning in the municipal plan, namely Medium Density Residential for PID 50373786 and Institutional for the 2019-A parcel, which was annexed in 2019.

The front parcel is therefore appropriately zoned. Only parcel 2019-A requires rezoning.

It is recommended that the municipal plan be amended as follows: Change the designation of Parcel 2019-A from Institutional to Medium Density Residential.

It should be noted that section 3.1.3 b) of the municipal plan contains a number of criteria that the municipal council must take into account when rezoning new dwellings with three or more dwellings. The rezoning report contains a detailed analysis of these criteria.

It is recommended that the zoning by-law be amended as follows: Change the zoning of Parcel 2019-A from Institutional Zones to Single and Two-Family and Multiple Residential Zones (R3 Zones).

Section 26 prescribes the minimum dimensions for two-bedroom dwellings, which is 625 square feet. The project features 805-square-foot dwelling units, which therefore comply with the provisions.

The minimum building setback from lateral boundaries is 0.30 times the height of the adjoining wall, but never less than 3 metres. As mentioned in Part 7 of the report, the existing building is not parallel to the south side boundary and gradually moves closer as it moves away from the street. Care must be taken to ensure that the proposed extension does not encroach on the regulatory setback.

Follow-up review:

The planner in charge of this project consulted planning staff on the proposed amendment. The owner has received a copy of the rezoning report. The rezoning report was also sent to the province.

Statements of Public Interest (SPIs)

Since October 1st, 2023, SPIs apply to new land use plans, new by-laws, and new amendments. The project and proposed by-laws were analyzed and comply with the *Statement of Public Interest Regulation*.

Reason/ Raison : Parcel 2019-A is zoned "Institutional" and does not allow multi-family dwellings. The number of dwelling units in multi-family dwellings in R-3 Zones is also limited to 6.

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

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

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

Technical Recommendation: The staff recommends that the Committee **recommend** to the Council of the Campbellton Regional Community that the following amendments **be approved**:

Recommandation technique :

1. Change the land use designation of the parcel 2019-A located at the rear of 9 Alexander Street and bearing PID 50402924 from "Institutional" to "Medium Density Residential" (By-law No. M-1-23, amendment to the Municipal Plan).
2. Change the zoning of the same parcel from "Institutional" to "Multiple Residential (R3)" (By-law No. Z-1-60, amendment to the Zoning By-law).

Staff also recommends that the Committee recommend to the Council that the following conditions be attached to the conditional rezoning provided for in Section 59 of the *Community Planning Act*. Council may add any conditions it deems necessary at any time during the rezoning process, and in particular after the scheduled public objection hearing.

1. The property must be developed in accordance with the site development plan and construction plans submitted with the zoning by-law amendment application form. Any variance or deviation from the site plan must be approved by the Restigouche Regional Services Commission Planning Committee.
2. Notwithstanding the number of dwelling units in a multi-family dwelling permitted in a R3 Zone, a maximum of 12 dwelling units will be permitted.
3. The rezoning by-law will include a provision allowing development on a sub-standard 50.95-metre-wide lot.
4. The owner will be required to obtain a connection permit from the Water and Sewer Department prior to issuance of the building permit.
5. Zoning By-law Z-1 continues to apply to all uses, buildings and structures on the property.
6. With the exception of the space reserved for the driveway, the front yard between the building and Alexander Street must be landscaped with grass as a minimum.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of

Consultation externe :

the application that is being considered. A total of 23 letters were sent.

The rezoning report was sent to the province's stakeholders for review and consultation. No comments were received.

- Attachments/ Pièces jointes :**
- Rezoning application request received on December 14, 2023.
 - By-Law No. M-1-23 entitled "A by-law to amend By-Law No. M-1, A by-law to adopt a municipal plan".
 - By-law No. Z-1-60, entitled "A by-law to amend Zoning By-law No. Z-1".
 - Appendix containing photos and tables placed in the rezoning report.

Meeting of / Réunion du

March 20, 2024

20 mars 2024

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

119- 01FR

Campbellton

Campbellton

9, rue Alexander

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

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

Description : Le Conseil la Communauté Régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche concernant les projet d'arrêtés suivants : Arrêté N° M-1-23, intitulé « Un arrêté pour modifier l'arrêté No. M-1, Arrêté portant adoption d'un plan municipal » et Arrêté N° Z-1-60, intitulé « Un arrêté pour modifier l'arrêté de zonage N° Z-1».

Proposition

Le but de ces amendements au plan municipal et à l'arrêté de zonage vise à ajouter 4 nouvelles unités de logement à une habitation multifamiliale existante de 8 unités.

Le bâtiment actuel de type en rangée mesure ± 140 pieds de longueur et 52 pieds de profondeur. Les unités de logement sont construites de part et d'autre du bâtiment. Ces unités sont accessibles de l'intérieur et de l'extérieur.

Les quatre nouvelles unités seraient rajoutées selon le même plan. Le bâtiment serait donc agrandi d'un tiers, soit 70 pieds x 52 pieds. Le nouveau bâtiment mesurerait donc 210 pieds x 52 pieds approximativement.

Il semble que le bâtiment actuel n'est pas parallèle avec la limite sud du terrain et s'en rapproche graduellement. Il faudra s'assurer que l'agrandissement proposé n'empiète pas dans la marge de retrait réglementaire et soit réaligné au besoin.

L'utilisation du sol

La parcelle avant donnant sur la rue Alexander est occupée par une habitation multifamiliale en rangée de 8 unités de logements construite en 2009 suite à un rezonage conditionnel. La parcelle 2019-A est vacante. Cet aménagement en 2009 avait fait l'objet d'une entente de développement entre la ville de Campbellton et le propriétaire à l'époque.

Il est à noter que l'aménagement du terrain diffère quelque peu de ce qui était prévu dans le plan de site rattaché à l'entente de développement. Un seul stationnement et un seul accès ont été aménagés du côté nord du bâtiment. Le bâtiment a été construit plus près de la limite sud du terrain qu'il était prévu sur le plan de site.

L'utilisation du sol des propriétés dans ce secteur de la ville est constituée d'un mélange de résidences de faible et de moyenne densité, d'institutions, de commerces et de terrains vacants. Le terrain est borné au nord par 5 propriétés unifamiliales ayant une façade sur la rue Duncan. Le grand terrain à l'ouest est occupé par le cimetière.

Les deux premiers terrains situés au sud sont occupés par des habitations multifamiliales de 6 unités de logement respectivement qui ont également fait l'objet de rezonages en 2010, 2021 et 2023. Plus au sud, le grand terrain vacant appartenant à la ville de Campbellton est utilisé

comme dépôt à neige en hiver.

Le terrain situé en face de la propriété à rezoner est occupé par un bâtiment commercial. Un peu plus au sud, on retrouve le Manoir Sugarloaf qui est un foyer de soins spéciaux. On retrouve également un certain nombre de commerces dans cet arrondissement de Campbellton dont un lave-auto, un restaurant, une station-service et un motel.

Examen

L'aménagement du territoire à Campbellton est régi par le Plan Municipal M-1 adopté en décembre 2005 et par l'arrêté de zonage Z-1 adopté en janvier 2006.

Aux fins du plan municipal, la partie avant du terrain est désignée « Résidentiel Densité Moyenne » alors que la parcelle 2019-A à l'arrière est désignée « Services collectifs ». Cette parcelle appartenait auparavant à Campbellton Rural Cemetery Company et fut annexée au terrain en 2019.

Aux fins de l'arrêté de zonage, la partie avant du terrain en question est zonée «R3- Résidentiel Multifamiliale », alors que la partie arrière est zonée « Services Collectifs ».

Les usages permis dans les zones R3 comprennent les habitations uni ou bifamiliales, les parcs ou terrain de jeux, et un ou plusieurs bâtiments comportant une habitation multifamiliale. Les habitations unifamiliales et bifamiliales peuvent également comprendre les usages secondaires suivants : pension, maison de chambres, maisons de chambres pour touristes, une activité professionnelle à domicile.

Le nombre maximal d'unité de logement dans une habitation multifamiliale est prescrit à l'alinéa 25(2) (iii) en fonction de la dimension des lots. Un maximum de 6 unités de logement 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 unités de logement chacune.

Avant d'être rezonée R3 en 2009, la propriété était zonée R2-Résidentiel Uni et Bifamiliale. Ce rezonage était assujetti à un certain nombre de conditions touchant aux usages permis et à la mise en place de nouvelles infrastructures par la ville pour desservir le terrain. Il est à noter que l'aménagement du terrain n'est pas conforme en tout point aux termes et conditions de l'entente de rezonage.

La moitié sud de la rue Alexander est zonée Commercial Routier Classe 3 qui permet une gamme variée d'usages commerciaux et résidentiels. Plusieurs de ces usages sont axés sur l'automobile.

Les aspects suivants ont été examinés dans le rapport de rezonage.

Les aspects suivants ont été examinés par l'urbaniste qui a rédigé le rapport de rezonage.

1- Impacts visuels:

Cette habitation est aménagée perpendiculairement à la rue Alexander. Le type d'habitation en rangée et l'aménagement du terrain sont similaires aux deux autres habitations multifamiliales situées au sud. Étant donné que le projet vise à agrandir un bâtiment existant du tiers, les impacts visuels à partir des propriétés résidentielles situées au nord seront moins perceptibles.

2- Circulation routière, stationnement et accès au terrain:

Dans l'entente de développement de 2009, il était stipulé que le terrain devait être desservi par deux accès/sorties reliés aux deux aires de stationnement prévus de chaque côté du bâtiment.

Dans les faits, une seule aire de stationnement a été aménagée du côté nord et qui sera agrandie pour ajouter des espaces de stationnement pour les nouvelles unités de logement. Cela étant dit, le terrain est suffisamment grand pour fournir le nombre d'espaces de stationnement requis pour ce projet. Même si elle est en pente, la rue Alexander au niveau du point d'accès existant est droite et dégagée, et ne présente pas de problème de visibilité. Le service d'urbanisme devra s'assurer que l'aménagement du bâtiment est conforme aux dispositions de zonage relatives aux accès et au stationnement.

3- Dimensions des terrains:

Le nombre d'unités de logement dans une habitation multifamiliale est déterminé par les dimensions du terrain. Même si le nombre d'unités de logement dans une zone R3 est limité à 6 sans égard à la grandeur du terrain, le terrain semble être suffisamment grand pour accommoder une habitation comprenant 12 unités de logements en extrapolant les normes de dimensions des lots mentionnés à l'alinéa 25.(1) (2) a). Même si la largeur du terrain est 3 mètres inférieure aux normes prescrites, il est 3 fois plus grand en termes de superficie. La dérogation de 3 mètres sur la largeur pourra être enchâssée dans l'arrêté de rezonage afin de légaliser cet aménagement.

4- Code National du Bâtiment :

Dans le plan de site rattaché au rezonage de 2009, il était prévu deux accès au terrain avec du stationnement de part et d'autre du bâtiment. En cas d'incendie, il aurait alors été possible d'attaquer le feu des deux côtés. Le bâtiment a cependant été construit près de la limite sud du terrain, ce qui laisse peu d'espace de ce côté. Il faudrait alors probablement attaquer le feu à partir du stationnement de la propriété adjacente située au 11 Alexander et qui est en contrebas. Le chef pompier est au courant de la situation et n'a pas de préoccupation. Il a également confirmé que le débit et la pression résiduelle de la bouche d'incendie sont adéquats.

Le Directeur des services aux citoyens a confirmé que les appartements proposés pourront également recevoir les services d'aqueduc et d'égout sans surcharger les capacités des réseaux existants de la Ville de Campbellton.

La superficie totale du bâtiment agrandi sera supérieure à 600 mètres carrés. Le service d'inspection de la commission de services régionaux a fourni les informations suivantes :

- 1- Une approbation professionnelle est exigée pour le projet. Les dessins doivent être étampés.
- 2- Un plan de localisation n'a pas été soumis avec les dessins et est requis pour faire la vérification des distances limitatives / exigences de construction.
- 3- Le corridor public proposé à une longueur excédant 200 pieds. La distance de parcours maximum est donc dépassée ce qui nécessitera une modification au concept. Voir révision pour recommandations pour solutions possible pour le concept.
- 4- Les corrections aux plans et les détails additionnels seront requis avant l'émission du permis.

Modification proposée

La propriété est donc assujettie à 2 types de zonage dans le plan municipal, soit Résidentiel Densité moyenne pour la parcelle 50373786 et Services Collectifs pour la parcelle 2019-A qui a été annexée en 2019.

La parcelle avant est donc convenablement zonée. Seule la parcelle 2019-A nécessite un rezonage.

Il est recommandé de modifier le plan municipal comme suit : Changer la désignation de la Parcelle 2019-A de Services Collectifs à Résidentiel Densité Moyenne.

Il est à noter que la section 3.1.3 b) du plan municipal contient un certain nombre de critères que le conseil municipal doit tenir compte dans le rezonage des nouvelles habitations à trois logements ou plus. Le rapport de rezonage contient une analyse détaillée de ces critères.

Il est recommandé de modifier l'arrêté de zonage comme suit : Changer le zonage de la Parcelle 2019-A de Zones de Services Collectifs à Zones Résidentielles unifamiliales, bifamiliales et multifamiliale (Zones R3).

L'article 26 prescrit les dimensions minimales des logements contenant deux chambres à coucher et qui est de 625 pieds carrés. Le projet comporte des unités de logements de 805 pieds carrés qui sont donc conformes aux dispositions.

La marge de retrait minimale du bâtiment par rapport aux limites latérales est 0,30 fois la hauteur du mur contigu du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres. Tel que mentionné à la partie 7 du rapport, le bâtiment existant n'est pas parallèle à la limite latérale sud et se rapproche graduellement à mesure qu'il s'éloigne de la rue. Il faudra s'assurer que l'agrandissement proposé n'empiète pas dans la marge de retrait réglementaire.

Examen de suivi

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

Le propriétaire a reçu une copie du rapport de rezonage.

Le rapport de rezonage a également été envoyé à la province.

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. Le projet et les projets d'arrêtés ont été analysés et sont conformes au *Règlement sur les déclarations d'intérêt public*.

Reason/ Raison : La parcelle 2019-A est zonée « Services collectifs » et ne permet pas les habitations à logement multiple. Le nombre d'unités de logements dans les habitations multifamiliales dans les Zones R-3 est également limité à 6.

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

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

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

Technical Recommendation: Le personnel recommande que le Comité **recommande** au Conseil de la Communauté régionale de Campbellton que les modifications suivantes **soient approuvées** :

Recommandation technique :

1. Modifier l'affectation du sol de la parcelle 2019-A située à l'arrière du 9, rue Alexander et portant le NID 50402924 de « Services collectifs » à « Résidentiel de densité moyenne » (Arrêté n° M-1-23, modification au Plan municipal).

2. Modifier le zonage le zonage de la même parcelle de « Services collectifs » à « Résidentiel multifamiliale - R3 » (Arrêté n° Z-1-60, modification à l'arrêté de zonage).

Le personnel recommande également que le Comité recommande au Conseil que les conditions suivantes soient rattachées au rezonage conditionnel prévu à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le conseil pourra rajouter les conditions qu'il juge nécessaire à tout moment durant le processus

de rezonage et en particulier après l'audience publique d'objection prévue.

1. La propriété devra être aménagée en conformité avec le plan d'aménagement du site et les plans de construction déposés avec le formulaire de demande de modification à l'arrêté de zonage. Toute dérogation au plan d'aménagement devra être approuvée par le comité d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche.
2. Nonobstant le nombre d'unités de logement dans une habitation multifamiliale permis dans une Zone R3, il sera permis un maximum de 12 unités de logements.
3. L'arrêté de rezonage va inclure une disposition permettant l'aménagement sur un lot dérogoire de 50.95 mètres de largeur.
4. Le propriétaire devra obtenir un permis de raccordement auprès du Département des eaux et égouts avant la délivrance du permis de construction.
5. L'arrêté de zonage Z-1 continue de s'applique à tout usage, bâtiment et construction sur la propriété.
6. Sauf l'espace réservé pour l'allée d'accès, la cour avant entre le bâtiment et la rue Alexander devra faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant au minimum du gazon.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

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

Consultation externe :

Le rapport de rezonage a été envoyé aux parties prenantes de la province pour révision. Aucun commentaire n'a été reçu.

Attachments/ Pièces jointes :

- Demande de rezonage reçu le 14 décembre 2023.
- Arrêté N° M-1-23 intitulé « Un arrêté pour modifier l'Arrêté N° M-1, Arrêté portant adoption d'un plan municipal»
- Arrêté N° Z-1-60, intitulé « Un arrêté pour modifier l'Arrêté de Zonage N° Z-1»
- Annexe contenant les photos et tableaux placés dans le rapport de rezonage



**MODIFICATION À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE / AU PLAN RURAL / ZONING BY-LAW/RURAL PLAN AMENDMENT
FORMULAIRE DE DEMANDE / APPLICATION FORM**

Submit completed application to: / Soumettre le formulaire complété à: info@commissionrestigouche.ca

À être complété par le requérant / To be completed by the applicant.

Nom du requérant, du propriétaire ou de l'agent autorisé : /

Name of applicant, owner or authorized agent: 644668 N.B. Inc.

Adresse postale du requérant : /

Applicant's mailing address: 205 Roseberry St., Campbellton, NB, E3N 2H4

Téléphone (résidence) / Phone (residence) : () -

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell) : (506) 789 - 3875

Courriel / Email : mlagace69@yahoo.ca

Zonage actuel / Current zoning : R3 sous réserve de conditions (NID 50373786) et Services collectifs (NID 50402924)

Zonage proposé / Proposed zoning : R3 pour PID 50373786 et 50402924 (ajouter 4 logements)

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : / 9 rue Alexander

Complete address or location of the property subject to the rezoning: _____

NIDs / PIDs: 50373786 et 50402924

Description détaillée du projet : / Detailed Description of the project:

(vous pouvez ajouter des pages supplémentaires au besoin) / (you may add pages if needed)

SVP veuillez joindre vos plans, dessins ou photos du projet proposé avec votre demande, y inclus le coût du projet/développement.
Please attach plans, drawings or photos of the proposed project with your application, including the project/development cost.

Ajouter 4 logements au bâtiment existant de 8 logements

Le plan d'étage pour 2 unités est joint - même plan d'étage x 2 pour 4 unités

Avez vous joint une description détaillée du projet? Have you included a detailed description of the project?

Oui/Yes Non/No Demande de permis ci-jointe

Avez vous joint les plans & dessins du développement proposé? Have you included the plans & drawings for the proposed development?

Oui/Yes Non/No Plan d'étage et plan du site ci-joints

Quel sont les coûts approximatifs du projet/développement proposé? What is the estimated cost of the proposed project/development?

\$ 300,000

Rajouter toutes autres informations pertinentes. Attach any other pertinent information.



Source d'eau / Water source : <input checked="" type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Puits / Well	
Branchements d'égouts / Sewage connections: <input checked="" type="checkbox"/> Municipal <input type="checkbox"/> Système autonome d'évacuation des eaux usées / On-site sewage disposal system	
Signatures: À partir de la date de cette demande, je suis le propriétaire enregistré ou l'agent autorisé des terrains décrits dans cette demande. J'ai examiné le contenu de cette demande, j'ai vérifié l'exactitude de l'information soumise avec la demande et je suis d'accord avec la présentation de cette demande à la municipalité. / As of the date of this application, I am the registered owner or authorized agent of the lands described in this application. I have examined the contents of this application, certified as to the correctness of the information submitted with the application and concur with the submission of this application to the municipality.	
Signature du requérant / Signature of Applicant: <i>M. Lague</i>	<u>12-14-23</u> Date
Signature du propriétaire / Signature of Owner: <i>M. Lague</i>	<u>12-14-23</u> Date
Si le requérant et le propriétaire sont différents, les deux signatures sont nécessaires / If the owner and the applicant are different, both signatures are required.	
Préférence linguistique / Language preference <input checked="" type="checkbox"/> Français / French <input type="checkbox"/> Anglais / English	

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

SVP prendre note que selon la municipalité, il peut y avoir des frais de rezonage ou modification du texte de zonage. Les frais doivent être payés avant que votre demande soit traitée. / Please note that depending on the municipality there may be a fee applied to this application for rezoning or amendment to the zoning text. Fees must be paid before your file is studied.

For guidance and advice, please contact our development officers by calling (506)789-2595.

Pour obtenir des conseils, svp communiquez avec nos agents de développement en composant le (506) 789-2595.

Once completed, submit your application and attachments to info@commissionrestigouche.ca

Lorsque complet, soumettre le formulaire et les pièces jointes à: info@commissionrestigouche.ca

Les renseignements personnels recueillis par la Commission de services régionaux Restigouche pourraient être communiqués en vertu de la *Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée*, LN-B 2009, c R-10.6

The personal information collected by the Restigouche Regional Service Commission may be subject to disclosure in accordance with *the Right to Information and Protection of Privacy Act*, SNB 2009, c R-10.6

BY-LAW NO. M-1-23

A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. M-1, MUNICIPAL PLAN BYLAW

The Council of the City of Campbellton, under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes the following:

1. Subsection 3 a) of By-law No. M-1 is amended by adding paragraph (xviii) as follows immediately after paragraph (xvii):

(xviii) Map B-18, dated January 2024

2. The land use of the properties delineated on Map B-18 attached as schedule B-18 to this by-law becomes « Residential Medium Density »

1ST READING BY TITLE:

2ND READING BY TITLE:

READING IN FULL:

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

ARRÊTÉ N° M-1-23

**UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER
L'ARRÊTÉ N° M-1, ARRÊTÉ PORTANT
ADOPTION D'UN PLAN MUNICIPAL**

Le Conseil de la City of Campbellton, en vertu de l'autorité qui lui est confiée par la *Loi sur l'urbanisme*, prend ce qui suit :

1. Le paragraphe 3 a) de l'Arrêté N° M-1 est amendé en ajoutant l'alinéa xviii) qui suit immédiatement après l'alinéa xvii)

xviii) Carte B-18, datée janvier 2024

2. L'utilisation du sol des terrains délimités sur la carte B-18 et placée en Annexe B-18 du présent arrêté devient « Résidentiel Densité Moyenne».

1^{IÈRE} LECTURE PAR TITRE :

2^{IÈME} LECTURE PAR TITRE :

LECTURE INTÉGRALE :

3^{IÈME} LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

MAYOR/MAIRE

CITY CLERK/GREFFIÈRE



Modification à la Carte "B", intitulée
Plan d'utilisation du sol du Plan
Municipal de la City of Campbellton.
Amendment to Map "B", entitled
Land Use Plan of the Municipal
Plan of the City of Campbellton

Annexe B-18 de l'arrêté M-1-23
Schedule B-18 of by-law M-1-23

Carte / Map
B-18

LÉGENDE / LEGEND

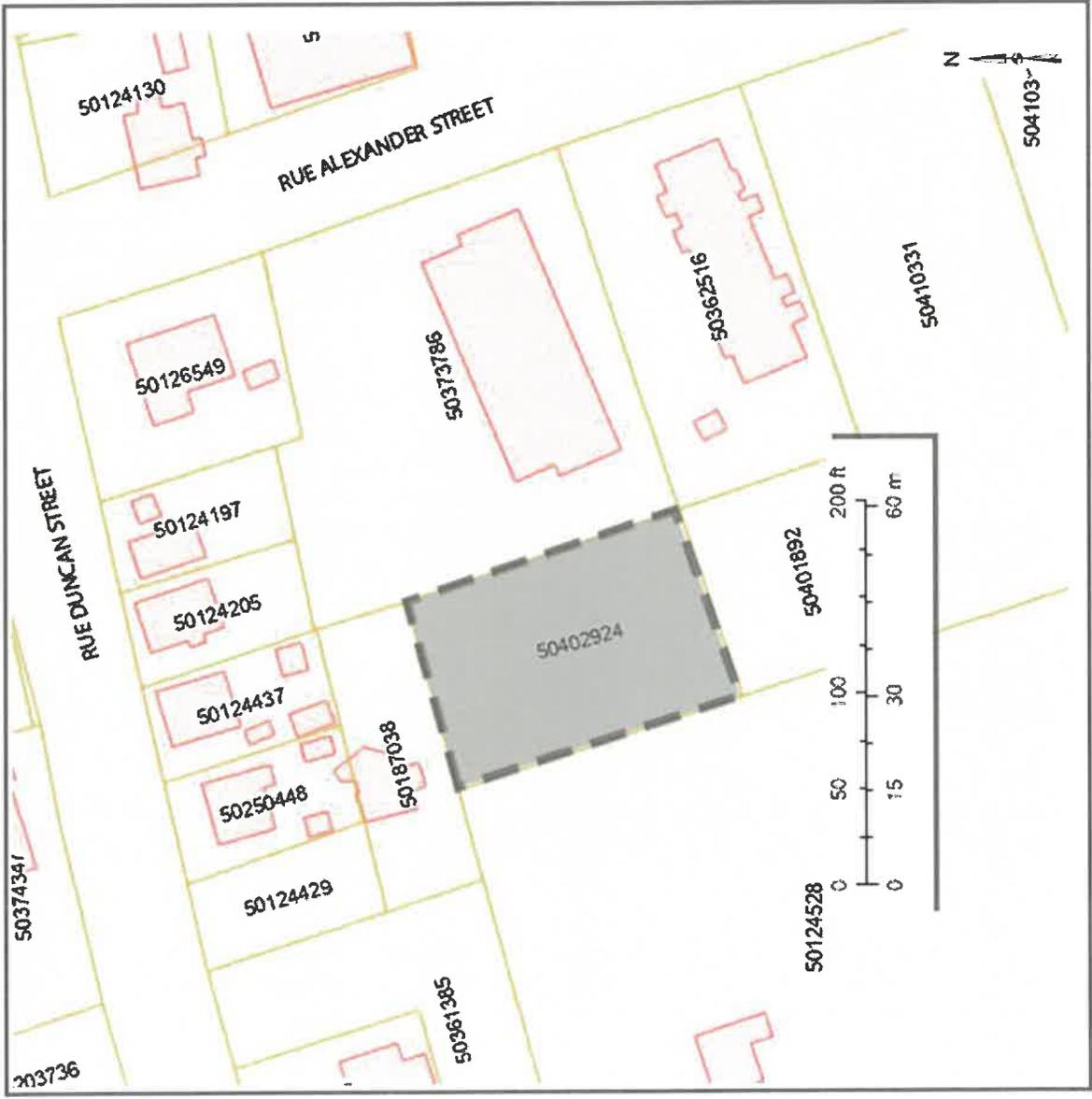


L'utilisation du sol des terrains qui sont
ombragés et délimités tels qu'illustrés
dans la légende ci-dessus
devient Résidentiel Densité Moyenne

The land use of the lands shaded and
delineated as illustrated by
the legend above becomes
Residential Medium Density

Propriétaire / Owner
644668 N.B. Inc

Janvier 2024
January 2024



BY-LAW NO. Z-1-60

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

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

AND WHEREAS Council wishes to make this by-law and include conditions that will be adopted separately by way of a conditional rezoning agreement;

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

1. Subsection 6(1) of By-law No. Z-1 is amended by adding paragraph ae) that follows immediately after paragraph ad):

ae) Schedule AG, entitled “Amendment to the Zoning Map attached as Schedule “A” to the Zoning By-law of the City of Campbellton” dated January 2024.

2. The zoning of the land delineated on Schedule AG attached to the present By-law becomes “Residential Multiple – R3”

1ST READING BY TITLE:

2ND READING BY TITLE:

READING IN FULL:

3RD READING BY TITLE

AND ADOPTION:

MAYOR/MAIRE

ARRÊTÉ N° Z-1-60

**UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER L'ARRÊTÉ
DE ZONAGE N° Z-1**

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

ET ATTENDU QUE le Conseil veut prendre cet arrêté et adopter des conditions séparément par voie d'une entente de rezonage conditionnel;

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

1. Le paragraphe 6(1) de l'Arrêté N° Z-1 est amendé en ajoutant l'alinéa ae) qui suit immédiatement après l'alinéa ad) :

ae) Annexe AG, intitulée « Modification à la carte de zonage placée à l'annexe « A » de l'Arrêté de zonage de la City of Campbellton » datée de janvier 2024.

2. Le zonage du terrain délimité à l'Annexe AG du présent arrêté devient « Résidentiel Multi-Familiale – R3 »

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE :

2^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

LECTURE INTÉGRALE :

3^{ÈME} LECTURE PAR TITRE

ET ADOPTION :

CITY CLERK/GREFFIÈRE



 Modification à la carte de zonage placée à l'annexe "A" de l'Arrêté de zonage de la City of Campbellton.

 Amendment to the Zoning Map attached as Schedule "A" to the Zoning By-Law of the City of Campbellton

Annexe AG de l'arrêté Z-1-60
 Schedule AG of by-law Z-1-60

Carte / Map
 AG

LEGENDE / LEGEND

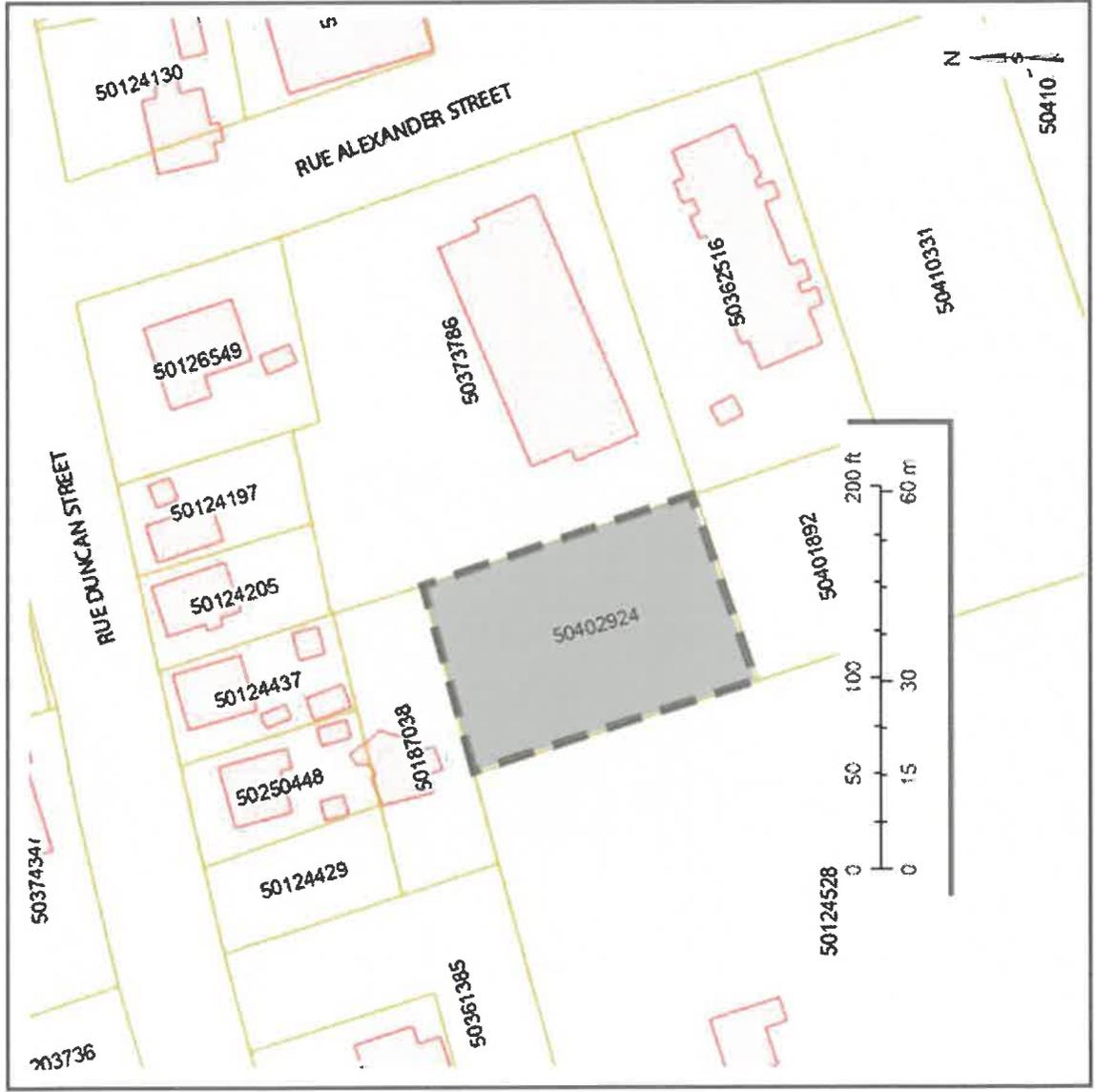


 Le zonage du terrain qui est ombragé et délimité tels qu'illustré dans la légende ci-dessus devient Résidentiel Multi-Familiale R3

 The zoning of the land shaded and delineated as illustrated by the legend above becomes Residential Multiple R3

Propriétaire / Owner
 644668 N.B. Inc.

Janvier 2024
 January 2024



RESOLUTION

WHEREAS Council intends to adopt By-law No. Z-1-60 regarding a property located at 9, Alexander Street and bearing PID 50373786 and 50402924;

AND WHEREAS Council had adopted Conditional Rezoning By-law No. Z-1-16 in relation to PID 50373786 which was filed in the Restigouche County Registry Office on October 28, 2009 under number 27961037;

BE IT RESOLVED that Council adopts the Conditional Rezoning Agreement below as per its authority under 59(1)(b) of the *Community Planning Act*;

BE IT ALSO RESOLVED that Conditional Rezoning By-law No. Z-1-16 and its terms and conditions continue to apply.

Moved by:

Seconded by:

Resolution adopted:

MAYOR/MAIRE

RÉSOLUTION

ATTENDU que le Conseil a l'intention d'adopter l'Arrêté N° Z-1-60 par rapport à la propriété située au 9 rue Alexander et portant les NID 50373786 et 50402924;

ET ATTENDU QUE le conseil avait adopté l'arrêté de zonage conditionnel N° Z-1-16 par rapport au NID 50373786 qui a été déposé au bureau d'enregistrement du comté de Restigouche le 28 octobre 2009 sous le numéro 27961037;

IL EST RÉSOLU que le Conseil adopte l'Entente de zonage conditionnel ci-dessous selon son pouvoir prescrit à 59(1)(b) de la *Loi sur l'urbanisme*;

IL EST DE PLUS RÉSOLU que l'arrêté de zonage conditionnel N° Z-1-16, de même que les modalités et conditions qui y sont rattachées, continuent de s'appliquer.

Proposé(e) par :

Appuyé(e) par :

Résolution adoptée :

CITY CLERK/GREFFIÈRE

**CONDITIONAL REZONING
AGREEMENT (BY-LAW NO. Z-1-60)**

**COMMUNITY PLANNING ACT
SECTION 59**

BETWEEN

644668 N.B. Inc., having its place of business at 40 Lepage Street in Balmoral, Province of New Brunswick (hereinafter referred to as the "Owner"),

OF THE FIRST PART;

AND

CAMPBELLTON, a local government created under the *Local Governance Act* and its regulations (hereinafter referred to as the "Municipality");

OF THE SECOND PART.

WHEREAS the Municipality has received a request from the Owner to rezone two parcels of land located at 9, Alexander Street and bearing PID 50402924 and 50373786 (hereinafter referred to as the "Property");

AND WHEREAS Council adopted Zoning By-law No. Z-1-16 on October 19, 2009, to permit the development of an 8-unit multi-family dwelling on parcel 50373786;

AND WHEREAS the purpose of this rezoning is to permit the addition of 4 dwelling units to the existing multi-family dwelling and this development requires an amendment to the conditions attached to the parcel 50373786 under By-law No. Z-1-16 and the rezoning of the parcel 50402924 currently zoned "Institutional".

AND WHEREAS Council intends to make By-law No. Z-1-60 and wishes to add conditions that would apply to the rezoning;

AND WHEREAS Council intends to enter into an agreement with the Owner to assure that on the rezoning of the land, the property and any building or structure on the land is developed and

**ENTENTE DE REZONAGE
CONDITIONNEL (ARRETE N° Z-1-60)**

**LOI SUR L'URBANISME
ARTICLE 59**

ENTRE

644668 N.B. Inc., ayant son lieu d'affaire au 40 rue Lepage à Balmoral, Province du Nouveau-Brunswick, (ci-après nommé le « Propriétaire »),

D'UNE PART;

ET

CAMPBELLTON, un gouvernement local constitué selon la *Loi sur la gouvernance locale* et ses règlements (ci-après nommé la « Municipalité »);

D'AUTRE PART.

ATTENDU QUE la Municipalité a reçu une demande du Propriétaire visant le rezonage de deux parcelles de terrain situées au 9 rue Alexander et portant les NID 50402924 et 50373786 (ci-après nommée la « Propriété »);

ET ATTENDU QUE le conseil avait adopté l'arrêté de zonage N° Z-1-16 le 19 octobre 2009 afin de permettre l'aménagement d'une habitation multifamiliale de 8 unités de logement sur la parcelle 50373786;

ET ATTENDU QUE le but de ce rezonage vise à permettre l'ajout de 4 unités de logements à l'habitation multifamiliale actuelle et que cet aménagement nécessite un amendement aux conditions rattachées à la parcelle 50373786 en vertu de l'arrêté N° Z-1-16 et le rezonage de la parcelle 50402924 présentement zonée « Services Collectifs »

ET ATTENDU QUE le Conseil a l'intention de prendre l'Arrêté N° Z-1-60 et d'ajouter des conditions qui s'appliqueraient au rezonage;

ET ATTENDU QUE le Conseil a l'intention de conclure une entente avec le Propriétaire pour s'assurer qu'une fois le rezonage complété, la propriété, de même que tout bâtiment ou toute construction qui s'y trouvent, seront aménagés et

used in accordance with the terms and conditions of the agreement;

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

BE IT RESOLVED THAT:

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

- (a) Although it is only necessary to amend the zoning map for the purposes of parcel 50402924 since parcel 50373786 was already rezoned in 2009, zoning by-law Z-1-60 and these terms and conditions apply to both parcels 50402924 and 50373786 (hereinafter referred to as the "Property");
- (b) Despite the maximum number of dwelling units in a multi-family dwelling permitted in an R3 Zone, a maximum of 12 dwelling units will be permitted on the property.
- (c) Notwithstanding the lot width standards required under paragraph 25(1) (2) a) of the Zoning By-law, a 12-unit multi-family dwelling will be permitted on the subject property having a width of 50.95 metres.
- (d) The owner must obtain a connection permit from the Water and Sewerage Department before the building permit is issued.
- (e) With the exception of the space reserved for the existing driveway, the front yard between the building and Alexander Street must be landscaped with grass as a minimum.
- (f) Except as otherwise provided in these terms and conditions, the terms and conditions attached to By-law Z-1-16 continue to apply to the property.
- (g) Any future land uses on the property must comply to By-law No. Z-1-59 and these

utilisés conformément aux modalités et aux conditions de l'entente;

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

QU'IL SOIT RÉSOLU QUE :

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

- (a) Même s'il est seulement nécessaire d'amender la carte de zonage aux fins de la parcelle 50402924 étant donné que la parcelle 50373786 a déjà été rezonée en 2009, l'arrêté de zonage Z-1-60 et les présentes modalités et conditions s'appliquent aux deux parcelles 50402924 et 50373786 (ci-après nommée la «Propriété»);
- (b) Malgré le nombre maximal d'unités de logement dans une habitation multifamiliale permis dans une Zone R3, il sera permis d'aménager un maximum de 12 unités de logements sur la propriété.
- (c) Malgré les normes de largeurs de terrains requises en vertu de l'alinéa 25.(1) (2) a) de l'arrêté de zonage, il sera permis d'aménager une habitation multifamiliale de 12 unités de logements sur la propriété en question qui a une largeur de 50.95 mètres.
- (d) Le propriétaire devra obtenir un permis de raccordement auprès du Département des eaux et égouts avant la délivrance du permis de construction.
- (e) Sauf l'espace réservé pour l'allée d'accès existante, la cour avant entre le bâtiment et la rue Alexander devra faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant au minimum du gazon.
- (f) Sauf disposition contraire mentionné dans les présentes modalités et conditions, celles qui sont rattachées à l'arrêté Z-1-16 continuent de s'appliquer à la propriété.
- (g) Toute utilisation future du sol sur la propriété doit respecter l'Arrêté N° Z-1-59 et les

conditions. The other provisions contained in Zoning by-law No. Z-1 continue to apply to all uses, buildings and structures on the property.

- (h) The building shall comply with the requirements of the National Building Code for the Group and Division of use that apply.
- (i) The property must be developed in accordance with the site development plan and construction plans submitted with the application form for zoning by-law amendment. Any variance from the site plan must be approved by the Planning Committee of the Restigouche Regional Services Commission.

2. The above-mentioned terms and conditions are binding upon the parties, their administrators, officers, heirs and assigns.

3. Upon completion of the rezoning, the property and any building or structure thereon shall not be developed or used except in accordance with this proposal, with the terms and conditions imposed, and within the time limits specified.

4. Both parties have had the opportunity to consult legal counsel regarding the requirements of Section 59 of the *Community Planning Act* prior to signing this agreement.

Signed, sealed and delivered:

Jean-Guy Levesque
Mayor/Maire

Date

Manon Cloutier
City Clerk/Greffière

Date

présentes conditions. Les autres dispositions contenues dans l'arrêté de zonage N° Z-1 continue de s'appliquer à tout usage, bâtiment et construction sur la propriété.

- (h) Le bâtiment devra être conforme aux normes du Code national du bâtiment pour le groupe et division d'usage qui s'appliquent.
- (i) La propriété devra être aménagée en conformité avec le plan d'aménagement du site et les plans de construction déposés avec le formulaire de demande de modification à l'arrêté de zonage. Toute dérogation au plan d'aménagement devra être approuvée par le comité d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche.

2. Les modalités et conditions ci-dessus lient les parties, ainsi que leurs héritiers, administrateurs, officiers, successeurs et ayant droits respectifs, le cas échéant.

3. Une fois le rezonage terminé, la propriété et tout bâtiment ou construction s'y trouvant ne pourront être aménagés ou utilisés qu'en conformité avec cette proposition, avec les modalités et les conditions imposées, et à l'intérieur des délais impartis.

4. Les parties ont eu l'occasion d'obtenir des avis juridiques quant aux exigences de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* avant de conclure cette entente.

Signé, scellé et remis :

SCEAU

Marcellin Lagacé pour
644668 N.B. Inc
Owner/Propriétaire

Witness/Témoïn

Date

ANNEXE AU RAPPORT DE REZONAGE
ANNEX TO THE REZONING REPORT

9 RUE ALEXANDER, CAMPBELLTON

<u>Propriétaires</u> 644668 N.B. Inc	<u>Demandeur</u> M. Marcellin Lagacé Mlagace69@yahoo.ca
--	--

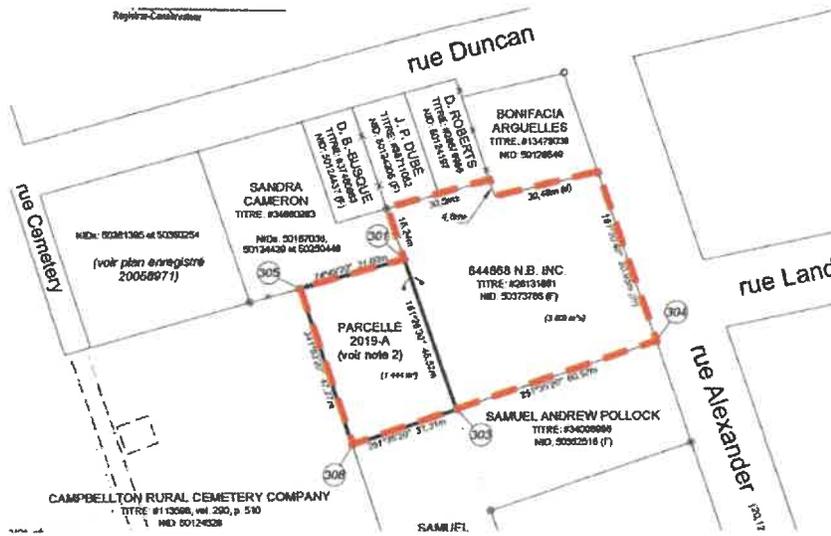


Figure 1: Terrain à rezoner/Land to rezone



Figure 2: Vue à vol d'oiseau du bâtiment actuel/Bird eye view of current building

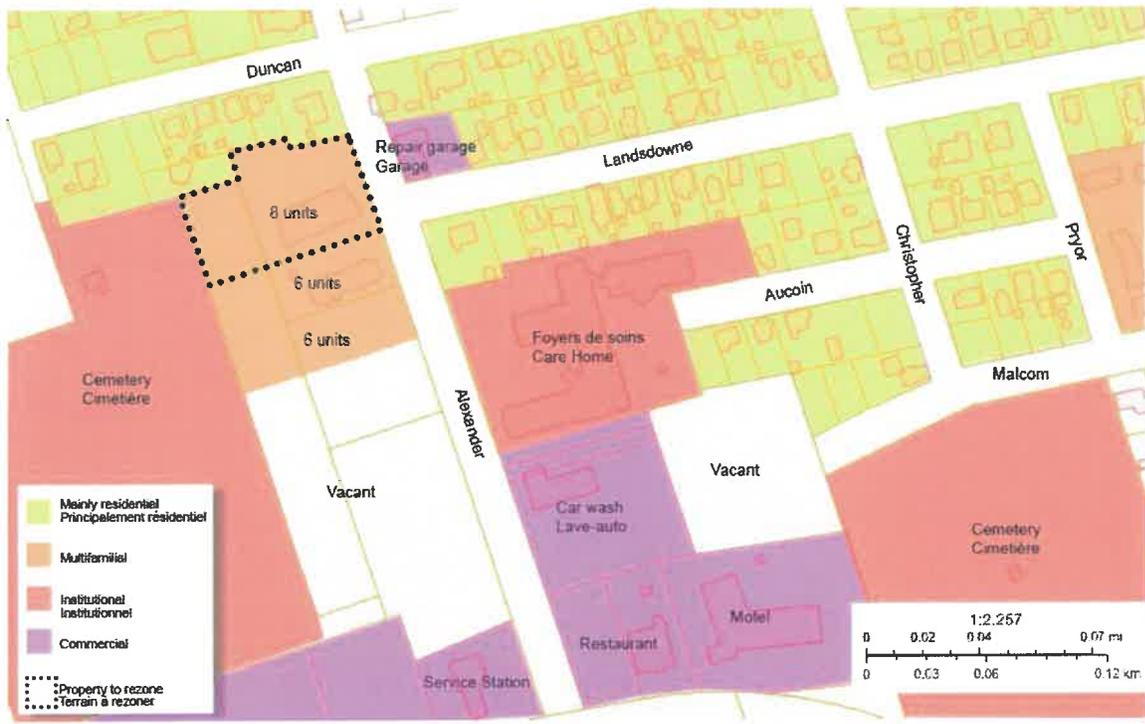


Figure 3: Carte de l'utilisation actuelle des sols/Existing land use map

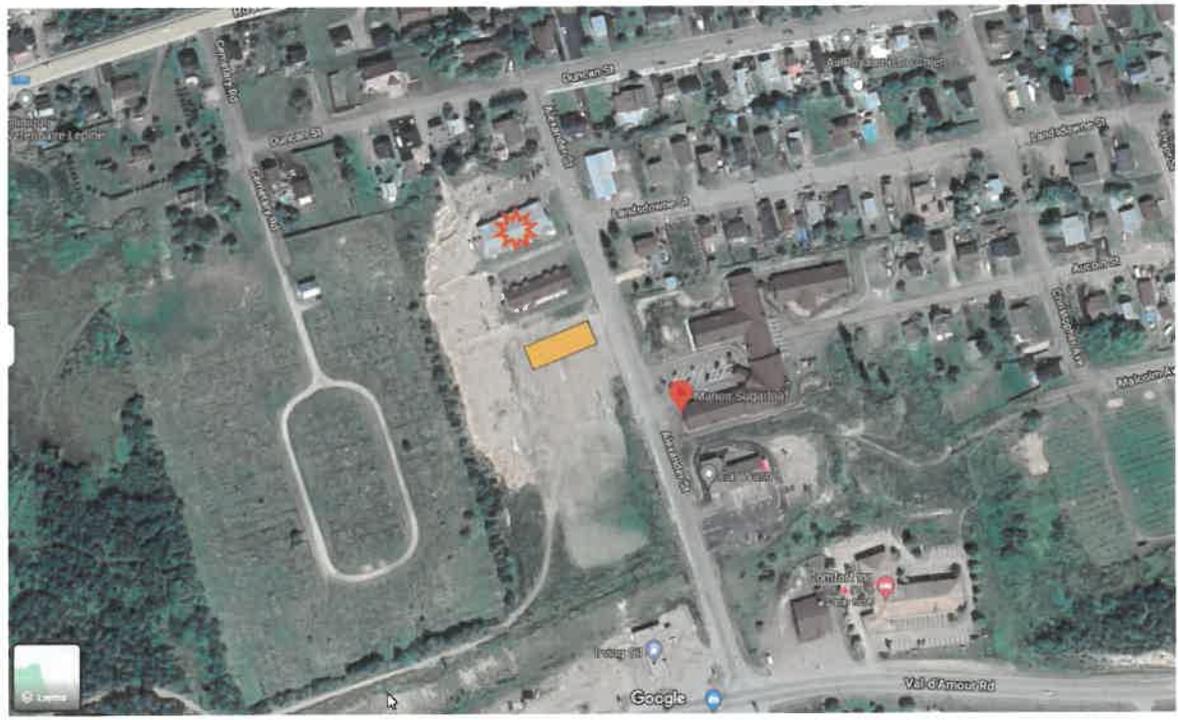


Figure 4: Photo aérienne / Air photo



Figure 5: Terrain vacant de la ville utilisé comme dépôt à neige / Vacant lot used by the city as snow dump



Figure 6: Carte du plan municipal / Municipal Plan Map

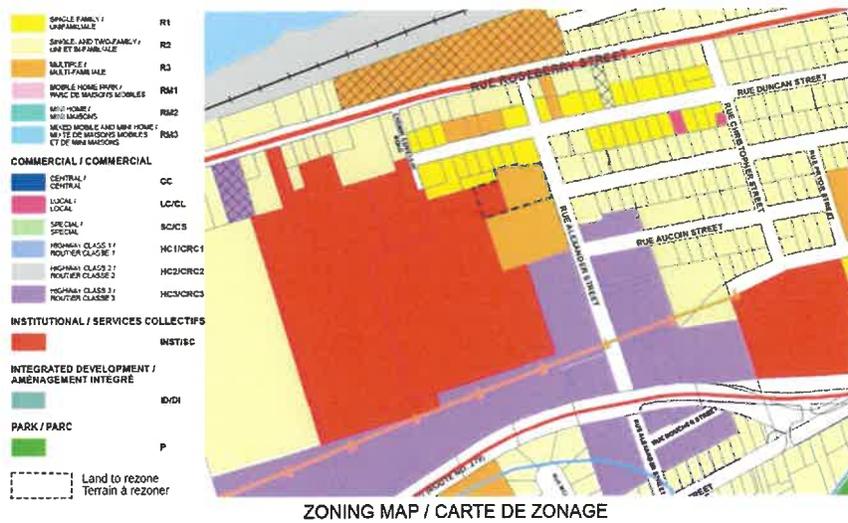


Figure 7: Carte de zonage / Zoning map



Figure 8: Vue aérienne du bâtiment existant / Aerial view of existing building



Figure 9: Simulation du bâtiment avec l'ajout de 4 nouvelles unités de logement / Building simulation with the addition of 4 new housing units

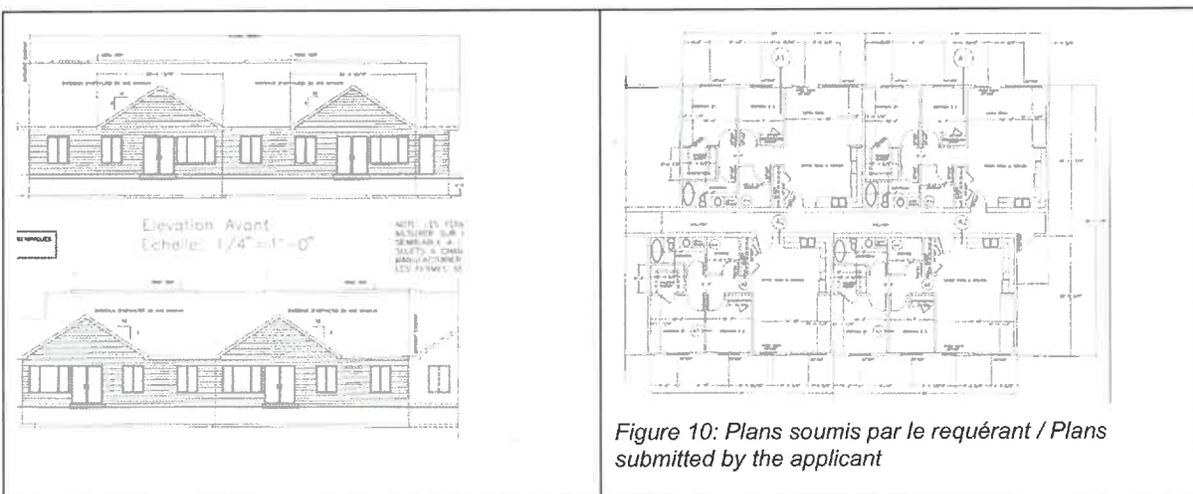


Figure 10: Plans soumis par le requérant / Plans submitted by the applicant



Figure 11: Vue à vol d'oiseau simulant le bâtiment proposé de 12 unités de logement / Bird's-eye view simulating the proposed 12-unit building



Figure 12: Photo tirée de StreetView démontrant la zone tampon végétalisée / StreetView photo showing vegetated buffer zone.

Normes prévues	Dimensions requises pour une habitation comprenant 6 unités de logement	Dimensions requises pour une habitation comprenant 12 unités de logement tel que proposé	Dimensions du lot en question
Largeur minimale de 27 mètres, plus 3 mètres par logement supplémentaire au-delà de 3	36 mètres	$27\text{ m} + (9 \times 3) = 54$ mètres	50.95 mètres. Une dérogation de 3.05 mètres devra donc être accordée.
Profondeur minimale de 30 mètres	30 mètres	30 mètres	91.8 mètres
Superficie minimale de 810 mètres carrés, plus 90 mètres carrés par logement supplémentaire au-delà de 3	1080 mètres carrés	$810\text{ m}^2 + (9 \times 90\text{m}^2) = 1620$ mètres carrés	4844 mètres carrés

Figure 13: Dimensions requises des terrains en fonction du nombre d'unités de logement / Required lot dimensions based on number of dwelling units



Figure 14: Cour latérale / Side yard

Figure 15 : 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 :

<p>1. <i>Le secteur n'est pas désigné zone résidentielle unifamiliale</i></p>	<p>Le terrain en question n'est pas désigné résidentiel unifamilial mais les 5 terrains contiguës qui ont une façade sur la rue Duncan le sont. Même si le terrain est déjà occupé par une habitation multifamiliale de 8 unités de logement, la municipalité doit s'assurer que le projet d'agrandissement n'aura pas d'impacts négatifs sur ces propriétés.</p>
<p>2. <i>Le bâtiment proposé aura une hauteur maximale de 3 étages</i></p>	<p>Le bâtiment proposé contient un seul étage. Ce critère est rencontré.</p>
<p>3. <i>La densité d'occupation du sol de l'aménagement proposé se limitera à 54 logements par hectare (22 logements par acre nette) dans le cas des immeubles d'habitation et à 30 logements par hectare net (12</i></p>	<p>La densité du projet est de 9.9 unités/acre alors que la norme est de 12 logements/acre. Le projet est donc conforme à cette norme.</p>

<p><i>logements/acre) dans celui des habitations en rangée.</i></p>	
<p>4. <i>Le lotissement donne sur une rue collectrice ou y est adjacent de sorte que la circulation automobile accrue générée par celui-ci n'ait pas à traverser les zones résidentielles de plus faible densité.</i></p>	<p>La rue Alexander est une rue à forte circulation joignant les rues Duncan et Val d'Amour. Cette dernière est désignée comme rue collectrice. Plusieurs habitations multifamiliales, commerces et institutions donnent sur la rue Alexander. Ce critère est rencontré.</p>
<p>5. <i>Le lotissement ne surcharge pas les réseaux d'eau et d'égouts existants.</i></p>	<p>Le Directeur des services aux citoyens a confirmé que les appartements proposés pourront également recevoir les services d'aqueduc et d'égout sans surcharger les capacités des réseaux existants de la Ville de Campbellton..</p> <p>Le propriétaire et le plombier responsable des travaux devront s'assurer que les travaux de plomberie dans les 4 nouvelles unités et le raccordement de service aux réseaux d'égouts et d'aqueduc sont conformes aux Code de Plomberie. Le propriétaire doit communiquer avec le département des eaux et des égouts pour raccorder le bâtiment et le terrain aux égouts pluviaux et sanitaires, et au réseau d'aqueduc.</p>
<p>6. <i>Idéalement, le lotissement se trouve à distance de marche des aires d'activités de loisirs et des établissements publics et commerciaux.</i></p>	<p>Dans le rapport de rezonage de 2020 pour le terrain adjacent, il est fait mention que ce secteur est situé entre 1 et 2 km des principaux commerces de proximité et du Parc Sugarloaf.</p>
<p>7. <i>Une zone-tampon paysagée suffisante sera aménagée autour du lotissement pour cacher les bâtiments et aires de stationnement à la vue des lotissements résidentiels de faible densité adjacents.</i></p>	<p>Les 5 propriétés résidentielles donnant sur la rue Duncan sont de faible densité. Le propriétaire doit s'assurer que la zone-tampon est conforme aux conditions rattachées à l'arrêté Z-1-16 adopté en 2009 et aux conditions rattachées au rezonage du présent projet le cas échéant.</p>
<p>8. <i>Les dimensions des lots sont conformes aux critères établis dans l'Arrêté de zonage.</i></p>	<p>L'article 25 de l'arrêté de zonage Z-1 prescrit la dimension des lots en fonction du nombre proposé d'unités de logements. Tel que mentionné à la partie 8.3 plus haut, une dérogation de 3 mètres devra être accordée quant à la largeur du terrain. La superficie du terrain est plus que suffisante.</p>

<p>9. <i>Le lotissement comportera des emplacements de stationnement hors-rue en nombre suffisant déterminé selon les critères établis dans l'Arrêté de zonage.</i></p>	<p>La grandeur du terrain est plus que suffisante pour aménager le nombre d'espaces de stationnement requis dans l'arrêté de zonage.</p> <p>Le promoteur doit prévoir suffisamment d'espace pour pousser et entreposer la neige sur le terrain.</p>
---	---

<p><i>Figure 15: Future housing containing three or more housing units (apartments or town-houses) will only be permitted after the site has been rezoned for that purpose. Council will only consider the amendment if the following pre-requisites prevail:</i></p>	
<p>1. <i>the area is not designated single-family residential</i></p>	<p>The lot in question is not designated single-family residential, but the 5 adjoining lots with frontage on Duncan Street are. Even though the lot is already occupied by an 8-unit multi-family dwelling, the municipality must ensure that the expansion project will not have a negative impact on these properties.</p>
<p>2. <i>the proposed building will be limited to 3 storeys in height;</i></p>	<p>The building contains one storey only. This <i>pre-requisite</i> is met</p>
<p>3. <i>the density of the proposed development will be limited to 54 units per hectare (22 units per net acres) for apartment developments and 30 units per net hectare (12 units/acre) for town-house development (row houses)</i></p>	<p>The density of the project is 9.9 units/acre while the standard is 12 units/acre. This <i>pre-requisite</i> is met.</p>
<p>4. <i>the development shall be located on, or adjacent to a collector street so that the higher traffic generated will not pass through the lower density residential areas;</i></p>	<p>Alexander Street is a high traffic street linking Duncan Street and Val d'Amour Road. The latter is designated as a collector road. Many multiple-family dwellings, businesses and institutions abut on Alexander Street. This <i>pre-requisite</i> is met.</p>
<p>5. <i>the development shall not strain the capacities of the existing water or sewer services.</i></p>	<p>The Director of Citizens' Services has confirmed that the proposed apartments can also receive these services without overloading the capacities of the City of Campbellton's existing networks.</p> <p>The owner and the plumber in charge of the work must ensure that the plumbing work in</p>

	<p>the 4 new units and the service connection to the sewer and water systems comply with the Plumbing Code. The owner must contact the water and sewer department to connect the building and lot to the storm and sanitary sewers, and to the aqueduct network.</p>
<p>6. <i>the development is ideally within walking distance of recreation areas, institutional and commercial facilities.</i></p>	<p>In the rezoning report of 2020, it is mentioned that the area is located within 1 and 2 km of many local stores and Sugarloaf Park.</p>
<p>7. <i>there will be adequate landscaped buffer areas in the lot periphery to screen the building and parking areas from adjacent low-density residential developments;</i></p>	<p>The 5 residential properties fronting on Duncan Street are low-density. The owner must ensure that the buffer zone complies with the conditions attached to By-law Z-1-16 adopted in 2009 and with the conditions attached to the rezoning of this project, if applicable.</p>
<p>8. <i>the lot dimensions meet the criteria set out in the Zoning Bylaw; and</i></p>	<p>Section 25 of the Z-1 zoning by-law prescribes lot sizes based on the proposed number of dwelling units. As mentioned in section 8.3 above, a 3-metre variance in lot width will have to be granted. The lot area is more than sufficient.</p>
<p>9. <i>adequate off-street parking will be provided according to the criteria set out in the Zoning Bylaw.</i></p>	<p>The size of the lot is more than sufficient to accommodate the number of parking spaces required by the zoning by-law.</p> <p>The developer must provide sufficient space to push and store snow on the lot.</p>