

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-01	Meeting No 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 129 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Vice-Chairman, Pierre Levesque, at 5:30 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 129 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Vice-Président, Pierre Levesque, à 17 h 30 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

From the Direct of Planning Services / Du Directeur des services d’urbanisme

With certain municipalities and regions having yet to complete their official nomination of members, with the support of the Planning Review and Advisory Committee, we would like to postpone the election of officers to the next meeting of the PRAC which is anticipated for February 19th, 2025. The election of officers will happen at the beginning of the meeting, prior to regular business being conducted. In order to offer our services and not cause any delays on development on the territory, I would recommend first that tonight’s meeting be chaired by the current Vice-President, Mr. Pierre Levesque

Étant donné que certaines municipalités et régions n'ont pas encore terminé la nomination officielle de leurs membres, avec l'appui du Comité consultatif en matière d’urbanisme, nous aimerions reporter l'élection des dirigeants à la prochaine réunion du CCMU qui est prévue pour le 19 février 2025. L'élection des dirigeants aura lieu au début de la réunion, avant que les affaires courantes ne soient menées. Afin d’offrir nos services et de ne pas occasionner de retard à l'aménagement sur le territoire, je recommanderais premièrement que la réunion de ce soir soit présidée par le vice-président actuel, M. Pierre Levesque.

1. Motion to have Pierre Levesque preside the January 22nd, 2025 meeting of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Advisory Committee / Motion demandant que Pierre Lévesque préside la réunion du 22 janvier 2025 du Comité consultatif et d'examen de la planification de la Commission de services régionaux Restigouche :

Motion / Proposition: Moved / Proposé: Roger Boissonnault ; Seconded/Appuyé: Lise Philippe

2. In order to accommodate the official nomination of members by municipal and rural partners, and not cause any delays on development for the region, we will need a motion to postpone the election of officers to the next meeting of the PRAC, - February 19th, 2025. / Afin de permettre la nomination officielle des membres par les partenaires municipaux et ruraux, et ne pas être la cause de délais sur l’aménagement sur le territoire, on aura besoin d’une motion visant à reporter l'élection des officiers à la prochaine réunion du PRAC, le 19 février 2025.

Motion/Proposition: Moved / Proposé: Maurice Power; Seconded / Appuyé: Lise Philippe

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-02	Meeting No. 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal

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

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

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

MOTION CARRIED

MOTION ADOPTÉE

Item # 129-03	Meeting No. 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES

Members / membres :

Kenneth Savoie
Roger Boissonnault
Lise Philippe
Pierre Levesque
Maurice Power
Duane Samson
Doug Peterson
Thérèse Paquet

Absent/Absent: 2

Staff / personnel :

Kim Thompson, Planning Director / Directrice de la planification
Nicolas Landriau, Planner II, Urbaniste II
Gabriel Thibault, Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement
Abdelkader Belfekroun, Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement
Sophie Levesque, Recording Secretary / Secrétaire de séance

Guests / Membres du public : 0

Item # 129-04	Meeting No. 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

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

No conflict of Interest

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

Aucun conflit d'intérêts

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-05	Meeting No 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 128, held December 18, 2024 were circulated to members for revision.

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

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 128, tenue le 18 décembre 2024 a été distribué aux membres.

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

MOTION ADOPTÉE

The Council of Campbellton Regional Community is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed amendment to the Campbellton Zoning By-law (see draft By-law No. Z-1-63 attached):

Change Part VII – CC Zone, subsection 38(6) to allow multiple dwellings on the lots located on the north side of Water Street between Andrew Street and Ritchie Street.

1. Summary of the amendment

The zoning map included with Zoning By-law No. Z-1 (please see Figure 1) indicates the streets and lots within the Downtown area that are zoned Central Commercial, CC Zone, in blue.

While subparagraph 38(1)a)ixiii) permits multiple family dwellings (called "multiple dwellings") as a main use in the CC Zone, subsection 38(6) prohibits multiple family dwellings on the main commercial streets in the CC Zone/in the Downtown: Roseberry, Water, and Subway and portions of Andrew. Council intends to modify subsection 38(6) as summarized below :

Existing provisions:

38(6) Multiple dwellings shall not be permitted:

- a) on lots that front on Roseberry Street, Water Street, and Subway Street,
- b) on lots that front on the west side of Andrew Street, north of Roseberry Street; and
- c) on lots that front on the east side of Andrew Street between the railroad and Pleasant Street.

Proposed provisions:

38(6) Multiple dwellings shall not be permitted:

- a) on lots that front on Roseberry Street, ~~Water Street~~, and Subway Street,
- b) on lots that front on Water Street, excepting those on the north side of Water Street between Andrew Street and Ritchie Street,
- c) ~~on lots that front on the west side of Andrew Street, north of Roseberry Street, and~~
- d) ~~on lots that front on the east side of Andrew Street between the railroad and Pleasant Street and the south side of Water Street.~~

The effect of the proposed amendment: multiple family dwellings will be permitted as a main use on the lots located north side of Water Street, between Andrew and Ritchie streets. The targeted section of Water Street is outlined in yellow on the zoning map in Figure 1.

2. Evolution of the CC Zone

Four documents shaped the evolution of the CC Zone in Downtown Campbellton:

- 1. The Campbellton Central Civic and Business District (CCBD) Development Scheme, adopted in 1985 by By-law No. 37
- 2. The Campbellton Municipal Plan, adopted in 1991 by By-law No. 55
- 3. The 5-year Strategic Plan for the Business Improvement Area (BIA), prepared in 2014
- 4. The amendment to the Campbellton Zoning By-law, adopted in 2014 by By-law No. Z-1-41

The 1985 Campbellton CCBD Development Scheme largely influenced the 1991 Municipal Plan policies and the 1991 Zoning By-law provisions pertaining to the Downtown. The preamble below from the 1991 Municipal Plan explains that policies applicable to the "Central Commercial" land use designation were intentionally kept to a minimum in the CCBD:

1991 Campbellton Municipal Plan:

3. LAND USE PLAN

3.2

COMMERCIAL

Commercial development can be one of the most significant indicators of the role played by a community in its region. Central, local and highway commercial are the groupings applicable to the City of Campbellton. By grouping commercial functions, an impact is created that would otherwise be impossible if each business would operate in a location isolated from other business establishments.

In recent years, the advent of shopping centres has introduced groupings into which constantly threaten the more conventional shopping areas of our communities. Efficient planning, development and re-development of commercial areas must take into account the ideal size of shopping centres and base commercial policies and proposals on guidelines that offer all business a location and amenities which give them a chance to maintain a competitive character.

3.2.1

CENTRAL COMMERCIAL

Implementing a concept for the improvement of the Central Civic and Business District stems more from a development strategy than on control measures. For that reason, the policies which follow have been limited to a minimum. Otherwise the provisions of the Development Scheme adopted by Council in 1985 to guide development in that area of the City, and the measures which will be included in the Zoning Bylaw, will be more efficient in determining the means of improving central commercial functions.

PERMITTED USES

Since no major difficulties have been encountered from the point of view of uses permitted in the present Zoning Bylaw, the Central Commercial area shall have as a list of permitted uses which will remain essentially the same the current ones.

LEVELS OF ACTIVITY

Policy

a) Levels of activity from 1 to 78 shall be used as a guideline to establish the list of uses permitted under the Zoning Bylaw for the Central Commercial designation.

We can see from the following excerpt that the boundaries of the CC Zone on the 1991 Zoning Map (please see Figure 2) follow exactly the boundaries prescribed by the CCBD Development Scheme:

1985 Campbellton CCBD Development Scheme:

Central Commercial

The new boundary of the commercial core will be from George Street on the western extremity to Prince William Street on the eastern extremity. Aberdeen and Duke Streets will form the boundary to the south (including the Canadian Tire and Wandlyn Inn); while the CN tracks and the waterfront represent the boundaries to the north. The predominant use within this area will be commercial, although complementary land uses such as residential, institutional, park and open space are also permitted within the central commercial zone.

The CC Zone provisions established in the 1991 Campbellton Zoning By-law (please see attached), specifically paragraph 38(1)(a), permitted “a multiple dwelling” as a main use, subject to the lot dimensions prescribed in section 25 (of R3 Zones, Single and Two-Family and Multiple Residential).

In 2014, Downtown Campbellton, a non-profit BIA, prepared 5-year Strategic Plan containing revitalization initiatives, including façade and building guidelines (please see attached). The guidelines did not recommend residential units on the ground floor of buildings in the BIA:

Facade and Building Guidelines, 2014 BIA 5-year Strategic Plan:

1. Buildings in the BIA should not allow residential units to be on the ground floor. Having residential units on the ground floor creates confusion of whether or not (the) street is a residential or commercial street thus making public uncomfortable since the (y) feel that they are trespassing in someone’s private property.

2. Buildings with mixed use would have residential units at the top and the ground floor having some commercial activities like the ones listed below:

- a. Artist or Craftsperson Studio
- b. Bakery
- c. Bar, Lounge, or Nightclub
- d. Institutional use
- e. Museum or library
- f. Office
- g. Radio or TV Station
- h. Restaurant
- i. Retail Store or Service Shop
- j. Cultural Establishments
- k. Day Care Centres
- l. Private Club
- m. Personal Services
- n. Medical clinic
- o. Microbrew Pub

3. Having mixed use activities within the building would require some measures to reduce sound transmission between floors and walls. These measures would ensure privacy between commercial and residential activities.

The municipal Council of the day adopted By-law No. Z-1-41 (please see attached), an amendment to the Zoning By-law, that revised the CC Zone provisions to harmonize them with the BIA façade and building guidelines. The revisions included a new subsection, 38(6), which prohibits “multiple dwellings” on the main commercial streets in the CC Zone. By-law No. Z-1-41 did not make changes to the zoning map.

3. The reasons for (benefits of) the amendment and the potential consequences

3.1 Housing Accelerator Fund

In February 2024, the Campbellton Regional Community reached an agreement with the Government of Canada to fast track over 130 homes over the next 3 years. The agreement under the Housing Accelerator Fund (HAF) will provide over 4.5 million to eliminate the barriers to build homes faster in the municipality. One of the initiatives of the HAF agreement is to remove zoning barriers to create an environment conducive to housing development.

New land use planning documents are tasked with the removal of zoning barriers to housing development. The Campbellton Regional Community is an amalgamation of several former municipalities and local service districts, and many had land use planning documents that remain in effect today: two municipal plans, two zoning by-laws, and four rural plans. In addition to residential zoning reforms, policies and provisions for all land uses are needed. Preliminary municipal plan and zoning by-law documents were prepared by consultants under contract with the Restigouche RSC and submitted in December 2024 – review of the documents will continue into 2025.

In the interim, the Campbellton Regional Community Council wishes to take every opportunity to facilitate new

housing in the municipality, in order to fulfill other initiatives and targets tied to the HAF agreement. Therefore, Council is focusing on changes that can be achieved faster. The proposed amendment to the Zoning By-law, By-law No. Z-1-63, is a result of this focused effort.

The lots targeted by draft By-law No. Z-1-63, located on the north side of Water Street between Andrew and Ritchie streets, contain several vacant and underutilized buildings and a large vacant lot (see Figure 3, 4 and 5).

The targeted section of Water Street is across the street from City Hall and benefits from municipal services such as water supply, sewage disposal, fire fighting and road maintenance. As a result, the vacant lots and buildings in the targeted section are good candidates for infill housing development.

3.2 Walkability

Allowing more dwelling units in the targeted section of Water Street will increase the density and walkability of this part of the Downtown. The accessibility of amenities by foot has many health, socioeconomic and environmental benefits.

3.3 Consistent with the Municipal Plan

What is more, the proposed amendment will not require an amendment to the current Municipal Plan adopted by By-law No M-1. The same minimal policies established in the 1991 Municipal Plan for the "Central Commercial" land use designation remain in the Municipal Plan in effect today:

3.2.1

CENTRAL COMMERCIAL

Implementing a concept for the improvement of the Central Civic and Business District stems more from a development strategy than on control measures. For that reason, the policies which follow have been limited to a minimum. Otherwise the provisions of the Development Scheme adopted by Council in 1985 to guide development in that area of the City, and the measures which will be included in the Zoning Bylaw, will be more efficient in determining the means of improving central commercial functions.

PERMITTED USES

Since no major difficulties have been encountered from the point of view of uses permitted in the present Zoning Bylaw, the Central Commercial area shall have as a list of permitted uses which will remain essentially the same the current ones.

LEVELS OF ACTIVITY

Policy

a) Levels of activity from 1 to 78 shall be used as a guideline to establish the list of uses permitted under the Zoning Bylaw for the Central Commercial designation.

3.4 Consistent with the SPI Regulation

The proposed amendment is consistent with the Statements of Public Interest (SPI) Regulation under the N.B. Community Planning Act. The analysis that follows demonstrates that draft By-law No. Z-1-63 aligns with SPIs and highlights many land use planning benefits that the proposed by-law will offer the municipality:

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

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

SP.7 Promote a range of transportation options, including public, regional and active transportation.

SP.9 Promote development in downtown areas and urban cores through increased density, infill and brownfield development.

CC.1 Promote energy conservation and efficiency, improved air quality, climate change mitigation and climate change adaptation through development and land use patterns.

Planner's analysis SP.1, SP.5, SP.7, SP.9 and CC.1:

- By-law No. Z-1-63 will allow new housing within the urban core of Campbellton, increasing residential density on infill sites located on a serviced street in the downtown, in proximity to other multi-family dwellings, stores, services, institutional uses, recreational facilities and parks (within a 15-minute walking distance).

- By-law No. Z-1-63 will allow for efficient use of existing infrastructure and services.

- By-law No Z-1-63 will promote walkability and active transportation.

- By-law No Z-1-63 will promote walkability, reducing GHG's emissions associated with dependence on the automobile.

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

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

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

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

FH.2 Promote land use and development in areas other than flood and natural hazard areas.

FH.3 Promote land use and development that are not expected to increase the impacts on safety and costs associated with flooding and natural hazards.

Planner's analysis SP.2, SP.3, SP.4, FH.1, FH.2 and FH.3:

- By-law No Z-1-63 will facilitate the construction of new apartment buildings, increase the offer of apartments in the municipality, increase residential density in the Downtown and provide more opportunities for mixed-income housing in the municipality.
- By-law No Z-1-63 will allow new housing within the urban core of Campbellton, away from natural risk areas: flooding, forest fires, etc...

3.5 Potential Consequence

The proposed amendment will allow multiple family dwellings as a main use on lots located on the north side of Water Street between Andrew and Ritchie streets. This section of Water Street includes several buildings containing businesses, such as offices, sale of used goods, a printing shop, personal service shops and a restaurant. While these businesses could see more customers coming from new apartment buildings, the amendment could also result in the transformation of the targeted section of Water Street from a commercial street to a residential street.

In the bigger picture, the proposed amendment to Zoning By-law No. Z-1 will create a precedent of allowing multiple family dwellings as a main use in the CC Zone. With the current demand for housing and the federal funding incentives, more pressure from investors to allow dwelling units on the ground floor in the Downtown will come. The consequence: the Downtown could become a residential neighborhood.

4. Provincial departments consultation

Given that the anticipated impacts of draft By-law No Z-1-63, the proposed amendment to Zoning By-law No. Z-1, are very local, a preliminary report was circulated to relevant GNB departments for comments as required under the *Community Planning Act*. Comments received are presented in Table 1 attached. No issues or concerns were raised by the provincial departments consulted.

Several lots targeted by draft By-law No. Z-1-63, located on the north side of Water Street between Andrew and Ritchie streets, contain land related notices posted by the Department of Environment and Local Government (DELG) on SNB Planet's Land Gazette Information. To inform potential developers and the building permit process for future housing on the above lots, the provincial authorities were consulted. The lots and land related notices, as well as the questions asked and comments received on the land related notices are presented in Table 2 attached.

5. Follow-up review:

The planner responsible for draft By-law No. Z-1-63 consulted planning staff on this proposed amendment.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

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

It was moved and seconded (R. Boissonnault / D. Petersen) that the Committee recommend to the Council of the Campbellton Regional Community that draft By-law No. Z-1-63, the proposed amendment to the Campbellton Zoning By-law No. Z-1, to change Part VII – CC Zone, subsection 38(6) to allow multiple family dwellings on the lots located on the north side of Water Street between Andrew Street and Ritchie Street be approved.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-06FR	Campbellton	Communauté régionale de Campbellton	

Le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur la modification proposée suivante a l'Arrete de zonage de Campbellton (veuillez consulter le projet d'Arrete N°Z-1-63 ci-joint) :

Changer Partie VII – Zone CC, paragraphe 38(6), pour permettre les habitations multifamiliales sur une section de la rue Water située au Centre-ville de Campbellton : les lots situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie.

1. Résumé de la modification

La carte de zonage inclus dans l'Arrêté de zonage N° Z-1 (veuillez consulter Figure 1) indique les rues et les lots du centre-ville qui sont attribués à la zone Commerciale centrale, Zone CC, en bleu.

Bien que le sous-alinéa 38(1)a)xiii) autorise les habitations multifamiliales (appelés « logements multiples ») à titre d'usage principal dans la Zone CC, le paragraphe 38(6) interdit les habitations multifamiliales sur les principales rues commerciales de la zone CC/dans le centre-ville : les rues Roseberry, Water et Subway et certaines parties de la rue Andrew. Le Conseil a l'intention de modifier le paragraphe 38(6) tel que résumé ci-dessous :

Dispositions existantes :

38(6) *Les logements multiples ne sont pas permis :*

- a) *sur les lots dominant sur les rues Roseberry, Water et Subway,*
- b) *sur les lots dominant sur le côté ouest de la rue Andrew et le côté nord de la rue Roseberry,*
- c) *sur les lots dominant sur le côté est de la rue Andrew entre le passage à niveau et la rue Pleasant.*

Dispositions proposées :

38(6) *Les habitations multifamiliales ne sont pas permises :*

- a) *sur les lots dominant sur les rues Roseberry, ~~Water~~ et Subway,*
- b) *sur les lots dominant sur la rue Water, à l'exception de ceux situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie,*
- c) *~~b) sur les lots dominant sur le côté ouest de la rue Andrew, au nord de la rue Roseberry,~~*
- d) *~~c) sur les lots dominant sur le côté est de la rue Andrew entre le côté nord du chemin de fer et la rue Pleasant le côté sud de la rue Water.~~*

L'effet de la modification proposée : les habitations multifamiliales seront autorisées à titre d'usage principal sur les lots situés du côté nord de la rue Water, entre les rues Andrew et Ritchie. La partie ciblée de la rue Water est délimitée en jaune sur la carte de zonage de la Figure 1.

2. Évolution de la zone CC

Quatre documents ont façonné l'évolution de la Zone CC au centre-ville de Campbellton :

- 1. Le Projet d'aménagement du centre-ville de Campbellton, adopté en 1985 par l'Arrêté N° 37
- 2. Le Plan municipal de Campbellton, adopté en 1991 par l'Arrêté N° 55
- 3. Le Plan stratégique quinquennal pour la Zone d'amélioration des affaires (ZAA) de Campbellton préparé en 2014
- 4. La modification à l'Arrêté de zonage de Campbellton, adoptée par l'Arrêté N° Z-1-41

Le Projet d'aménagement du centre-ville de 1985 a largement influencé les principes du Plan municipal de 1991 et les dispositions de l'Arrêté de zonage de 1991 concernant le centre-ville. Le préambule ci-dessous explique que les principes applicables à la désignation d'utilisation du sol « Commerciale centrale » ont été intentionnellement limitées au minimum :

Plan municipal de Campbellton de 1991:

- 3. PLAN D'UTILISATION DES SOLS

3.2 USAGE COMMERCIAL

Le développement commercial peut être l'un des principaux indicateurs du rôle joué par une agglomération dans sa région. À Campbellton, l'activité commerciale fait l'objet de trois groupements : commercial central, commercial local et commercial routier. En regroupant les fonctions commerciales, on crée un impact que ne pourraient avoir différents commerces isolés les uns des autres.

Depuis quelques années, les centres commerciaux sont devenus des pôles d'activité commerciale qui menacent la viabilité des zones commerciales classiques de nos localités. Pour être efficaces, la planification, l'aménagement et la revitalisation des zones commerciales doivent tenir compte de la taille idéale des centres commerciaux et fonder les propositions et politiques de développement commercial sur des lignes directrices qui offrent à toutes les entreprises commerciales un emplacement et des commodités propices au maintien de leur compétitivité.

3.2.1

ZONE COMMERCIALE CENTRALE

La mise en œuvre d'une stratégie de développement sera mieux à même d'assurer la revitalisation du quartier central des

affaires et des établissements municipaux que des mesures coercitives. Pour cette raison, les énoncés de principe qui sont énoncés ci-après concernant cette zone ont été limités au minimum. En fait, les mesures prévues dans le projet d'aménagement adopté par le conseil en 1985 pour orienter le développement de ce secteur de la municipalité et les mesures qui seront incorporées dans l'Arrêté de zonage contribueront davantage à la mise au point des moyens de dynamiser les activités commerciales dans le secteur de commerce central.

USAGES PERMIS

Comme la question des usages permis prévus dans la version actuelle de l'Arrêté de zonage n'a pas posé de difficultés majeures, la zone commerciale centrale conservera essentiellement les mêmes usages permis que maintenant.

NIVEAUX D'ACTIVITÉ

Principe

a) Les niveaux d'activité de 1 à 78 serviront de critère pour l'établissement de la liste des usages permis par l'Arrêté de zonage dans la zone commerciale centrale.

On peut voir dans l'extrait suivant que les limites de la Zone CC établie en 1991 (veuillez consulter la Figure 2) suivent exactement les limites prescrites par le Projet d'aménagement du centre-ville :

Projet d'aménagement du centre-ville de Campbellton de 1985:

Commerciale centrale

La nouvelle limite du centre commercial s'étendra de la rue George à l'extrémité ouest jusqu'à la rue Prince William à l'extrémité est. Les rues Aberdeen et Duke représenteront la limite au sud (incluant le « Canadian Tire » et le « Wandlyn Inn ») tandis que les voies ferrées du CN et le secteur riverain représenteront les limites au nord. L'utilisation prédominante dans cette zone sera commerciale, bien que des utilisations du sol complémentaires telles que des utilisations résidentielles et institutionnelles, des parcs et des espaces verts soient également autorisés dans la zone commerciale centrale.

Les dispositions de la Zone CC établie par l'Arrêté de zonage de Campbellton en 1991 (veuillez consulter la pièce jointe), en particulier l'alinéa 38(1)(a) autorisaient « un logement multiple » à titre d'usage principal, sous réserve des dimensions de lot prescrites à l'article 25 (des zones R3, Résidentielles unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales):

En 2014, Campbellton Centre-ville, une ZAA à but non lucratif, a préparé un plan stratégique quinquennal contenant des initiatives de revitalisation, notamment des lignes directrices sur les façades et les bâtiments (veuillez consulter la pièce jointe). Les lignes directrices ne recommandaient pas de logements situés au rez-de-chaussée des bâtiments de la ZAA :

Lignes directrices sur les façades et les bâtiments, plan stratégique quinquennal pour la ZAA, 2014

1. Les immeubles de la ZAA ne devraient pas permettre la présence de logements au rez-de-chaussée. La présence de logements au rez-de-chaussée crée une confusion quant à savoir si la rue est résidentielle ou commerciale, rendant ainsi le public mal à l'aise puisqu'ils ont le sentiment d'entrer dans la propriété privée de quelqu'un.

2. Les bâtiments à usage mixte comporteraient des logements au-dessus du rez-de-chaussée et le rez-de-chaussée abriterait des activités commerciales comme celles énumérées ci-dessous :

- a. Atelier d'artiste ou d'artisan
- b. Boulangerie
- c. Bar ou club
- d. Utilisation institutionnelle
- e. Musée ou bibliothèque
- f. Bureau
- g. Station de radio ou de télévision
- h. Restaurant
- i. Établissement de vente au détail ou de service
- j. Établissements culturels
- k. Garderies
- l. Club privé
- m. Services personnels
- n. Clinique médicale
- o. Bistrot-microbrasserie

3. La mixité des activités au sein du bâtiment nécessiterait des mesures visant à réduire la transmission du son entre les planchers et les murs. Ces mesures permettraient de garantir l'intimité entre les activités commerciales et résidentielles.

Le conseil municipal de l'époque a adopté l'Arrêté N° Z-1-41 (veuillez consulter la pièce jointe), une modification à l'Arrêté de zonage qui a révisé les dispositions de la Zone CC afin de les harmoniser avec les lignes directrices sur les façades et les bâtiments de la ZAA. Les révisions comprenaient un nouveau paragraphe, 38(6), qui interdit les "logements multiples" sur les principales rues commerciales de la Zone CC. L'Arrêté N° Z-1-41 n'a pas apporté de modifications à la carte de zonage.

3. Les raisons (les avantages) de la modification et les conséquences potentielles

3.1 Fonds pour accélérer la construction de logements

En février 2024, la Communauté régionale de Campbellton et le gouvernement du Canada ont annoncé une entente visant à accélérer l'aménagement de plus de 130 logements au cours des trois prochaines années. L'entente, conclue dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), fournira plus de 4,5 millions de dollars pour éliminer les obstacles à la construction rapide de logements dans la municipalité. L'une des initiatives de l'entente FACL consiste à éliminer les obstacles de zonage pour créer un environnement propice à l'aménagement de logements.

Les nouveaux documents d'aménagement du territoire sont chargés d'éliminer les obstacles de zonage qui nuisent au développement du logement. La Communauté régionale de Campbellton est une fusion de plusieurs anciennes municipalités et districts de services locaux, et bon nombre d'entre eux disposaient de documents d'aménagement du territoire qui sont toujours en vigueur : deux plans municipaux, deux arrêtés de zonage et quatre plans ruraux. En plus des réformes du zonage résidentiel, des principes et des dispositions pour toutes les utilisations du sol sont nécessaires. Des documents préliminaires ont été préparés par des consultants sous contrat avec la CSR Restigouche et soumis en décembre 2024 – l'examen des documents se poursuivra en 2025.

Entre-temps, le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton souhaite profiter de toutes les occasions pour faciliter la construction de nouveaux logements dans la municipalité, afin de réaliser d'autres initiatives et objectifs liés à l'entente FACL. Par conséquent, le Conseil se concentre sur les changements qui peuvent être réalisés plus rapidement. La modification proposée à l'Arrêté de zonage, le projet d'Arrêté N° Z-1-63 est le résultat de cet effort ciblé.

Les lots visés par l'Arrêté N° Z-1-63, situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie, contiennent plusieurs bâtiments vacants et sous-utilisés et un grand terrain vacant (voir les Figures 3, 4 et 5).

La section ciblée de la rue Water se trouve en face de l'hôtel de ville et bénéficie de services municipaux tels que l'approvisionnement en eau, l'évacuation des eaux usées, la lutte contre les incendies et l'entretien des routes. Par conséquent, les terrains et les bâtiments vacants de la section ciblée sont de bons candidats pour le développement intercalaire de logements.

3.2 Marchabilité

L'ajout de logements dans la section ciblée de la rue Water augmentera la densité et le potentiel piétonnier de cette partie du centre-ville. L'accessibilité à pied des commodités présente de nombreux avantages pour la santé, ainsi que des avantages socioéconomiques et environnementaux.

3.3 Conforme au plan municipal

De plus, la modification proposée ne nécessitera pas de modification du plan municipal actuel adopté par l'Arrêté N° M-1. Les mêmes principes minimaux établies dans le plan municipal de 1991 pour la désignation d'utilisation du sol « Commerciale centrale » demeurent dans le plan municipal en vigueur aujourd'hui :

3.2.1

ZONE COMMERCIALE CENTRALE

La mise en œuvre d'une stratégie de développement sera mieux à même d'assurer la revitalisation du quartier central des affaires et des établissements municipaux que des mesures coercitives. Pour cette raison, les énoncés de principe qui sont énoncés ci-après concernant cette zone ont été limités au minimum. En fait, les mesures prévues dans le projet d'aménagement adopté par le conseil en 1985 pour orienter le développement de ce secteur de la municipalité et les mesures qui seront incorporées dans l'Arrêté de zonage contribueront davantage à la mise au point des moyens de dynamiser les activités commerciales dans le secteur de commerce central.

USAGES PERMIS

Comme la question des usages permis prévus dans la version actuelle de l'Arrêté de zonage n'a pas posé de difficultés majeures, la zone commerciale centrale conservera essentiellement les mêmes usages permis que maintenant.

NIVEAUX D'ACTIVITÉ

Principe

a) Les niveaux d'activité de 1 à 78 serviront de critère pour l'établissement de la liste des usages permis par l'Arrêté de zonage dans la zone commerciale centrale.

3.4 Conforme au règlement sur les DIP

La modification proposée est conforme au Règlement sur les déclarations d'intérêt public (DIP) en vertu de la Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick. L'analyse qui suit démontre que le projet d'Arrêté N° Z-1-63 est conforme aux DIP et met en évidence de nombreux avantages en matière d'aménagement du territoire que le projet d'arrêté offrira à la municipalité :

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

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

MP.7 Favoriser l'utilisation d'une gamme d'options de transport, notamment le transport public, régional et actif.

MP.9 Favoriser l'aménagement des centres-villes et des noyaux urbains par l'augmentation de la densité urbaine, l'aménagement de terrains intercalaires et la ré-habilitation de friches industrielles.

CC.1 Favoriser les économies d'énergie, l'efficacité énergétique, l'amélioration de la qualité de l'air, l'atténuation des changements climatiques et l'adaptation aux changements climatiques à l'aide de différents modes d'aménagement et d'utilisation des terres.

Analyse de l'urbaniste MP.1, MP.5, MP.7, MP.9 et CC.1 :

- L'Arrêté n° Z-1-63 permettra la construction de nouveaux logements dans le noyau urbain de Campbellton, augmentant ainsi la densité résidentielle sur les sites intercalaires situés sur une rue viabilisée du centre-ville, à

proximité d'autres habitations multifamiliales, les commerces, les services, les usages institutionnels, les installations récréatives et les parcs (à 15 minutes de marche).

- L'Arrêté n° Z-1-63 permettra une utilisation efficace des infrastructures et des services existants.
- L'Arrêté n° Z-1-63 favorisera l'accessibilité piétonne et le transport actif.
- L'Arrêté n° Z-1-63 favorisera l'accessibilité piétonne, réduisant les émissions de GES associées à la dépendance à l'égard de l'automobile.

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

MP.3 Soutenir l'offre d'une gamme de logements abordables dans l'ensemble des communautés.

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

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

ZR.2 Favoriser l'utilisation des terres et l'aménagement des zones qui ne sont pas inondables ou à risques naturels.

ZR.3 Favoriser l'utilisation des terres et un aménagement qui ne sont pas susceptibles d'accroître les dangers et les coûts associés aux inondations et aux risques naturels.

Analyse de l'urbaniste MP.2, MP.3, MP.4, ZR.1, ZR.2 et ZR.3 :

- L'Arrêté n° Z-1-63 facilitera la construction de nouveaux immeubles d'appartements, augmentera l'offre d'appartements dans la municipalité, augmentera la densité résidentielle au centre-ville et offrira davantage de possibilités de logements à revenus mixtes dans la municipalité.
- L'Arrêté n° Z-1-63 permettra la construction de nouveaux logements dans le noyau urbain de Campbellton, loin des zones à risques naturels : inondations, feux de forêt, etc...

3.5 Conséquences potentielles

La modification proposée autorisera la construction d'habitations multifamiliales à titre d'usage principal sur les lots situés du côté nord de la rue Water, entre les rues Andrew et Ritchie. Cette section de la rue Water comprend plusieurs bâtiments abritant des entreprises, tels que des bureaux, la vente de biens usagés, une imprimerie, des boutiques de services personnels et un restaurant. Bien que ces entreprises puissent voir davantage de clients venir des nouveaux immeubles, la modification pourrait également entraîner la transformation de la section ciblée de la rue Water, d'une rue commerciale vers une rue résidentielle.

Dans une perspective plus large, la modification proposée à l'Arrêté de zonage N° Z-1 créera un précédent autorisant les habitations multifamiliales à titre d'usage principal dans la Zone CC. Avec la demande actuelle de logements et les incitations financières fédérales, les investisseurs exerceront davantage de pression pour autoriser des logements situés au rez-de-chaussée dans le centre-ville. Conséquence : le centre-ville pourrait devenir un quartier résidentiel.

4. Consultation des ministères provinciaux

Étant donné que les impacts prévus de la modification proposée à l'Arrêté de zonage N° Z-1 sont très locaux, un rapport préliminaire a été distribué aux ministères concernés du GNB pour commentaires, comme l'exige la *Loi sur l'urbanisme*. Les commentaires reçus sont présentés dans le Tableau 1 ci-joint. Aucune question ni préoccupation n'a été soulevée par les ministères provinciaux consultés.

Plusieurs lots ciblés par l'Arrêté N° Z-1-63, situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie, contiennent des avis fonciers publiés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) sur les renseignements de la Gazette foncière de SNB Planet. Afin d'informer les promoteurs potentiels et le processus de permis de construction pour les futurs logements sur les terrains ci-dessus, les autorités provinciales ont été consultées. Les terrains et les avis fonciers, ainsi que les questions posées et les commentaires reçus concernant les avis fonciers sont présentés dans le Tableau 2 ci-joint.

5. Examen de suivi

L'urbaniste responsable du projet d'Arrête N° Z-1-63 a consulté le personnel de la planification sur cette modification proposée.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110 (1)(a)

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

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

Il est proposé et appuyé (R. Boissonnault / D. Petersen) que le Comité recommande au Conseil de la

Communauté régionale de Campbellton que le projet d’Arrêté N° Z-1-63, la modification proposée l’Arrêté de zonage de Campbellton N° Z-1, visant à modifier la Partie VII – Zone CC, paragraphe 38(6), pour permettre les habitations multifamiliales sur les lots situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie, soit approuvé.

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-07EN	Campbellton	1110 Rte 275 Saint-Arthur	City of Campbellton

The Council of Campbellton Regional Community is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed amendment to the Atholville Rural Plan:

Change the zoning of the property located at 1110 rte 275, St-Arthur area, Campbellton, having PID 50148170. For the purpose of the Atholville Rural Plan, the zoning of the property is changed from Institutional, INST1 Zone to Rural Residential, R3 Zone. The purpose of this rezoning is to allow the conversion of an existing building, formerly a “Golden Age Club”, to a single-family dwelling, subject to conditions.

Proposal

The applicant/developer, Les Entreprises Yves Lévesque Ltée, and the previous owner, the St-Arthur Golden Age Club, filled in and signed a rezoning application in November 2023, asking for the rezoning from INST1 to R3. See the rezoning application and the subdivision plan for the lot attached, Figure 1 and 2 respectively. Mr. Levesque acquired the lot in question in June 2024 and paid for the rezoning application in August 2024.

The lot is located approximately 23 km southwest of Campbellton City Hall and 300m west of the intersection of rte 275 and Belanger Street in the St-Arthur area. The St-Arthur area is a rural community outside the Campbellton urban core, situated on top of “Seven Mile Ridge”, with Crown Land on both sides. The lot is situated in a small “rural core” that has several institutional facilities (some of which are now are now vacant), including the former church, the arena site, the fire station, the former golden age club, the post office and the former school. There is no municipal water system nor sewer system in this part of the St-Arthur area. See Figure 3 and Figure 4 attached. The lot is rectangular and measures 2406 square meters, according to SNB Planet. The lot was subdivided from the church property in 1977, when provincial regulations required smaller lot sizes.

Rte 275 is a local road. In addition, rte 275 is straight in front of the lot in question and descends in elevation heading west before rising again in front of the sawmill property (see Figure 5: Google image, August 2014).

The lot in question is partially cleared and contains an existing building, the former St-Arthur Golden Age Club. The uncleared portion of the lot slopes down to the west lot line. The lot is paved in front of the existing building and to the east of it. The church that was located next door was closed and demolished in the last 10 years (see Figure 6, August 2014 and Figure 7, October 2024).

The existing Golden Age Club building will be converted into a single-family dwelling and sold. The first level will contain two bedrooms (possibly three), a bathroom, a living room, as well as a kitchen. The basement will be left unfinished. No additions to the existing building footprint are proposed. See Figure 8 and Figure 9 attached. The existing building is located approximately 18.9m from the front lot line and 4.7m from the east side lot line. The distances to the west side lot line and the rear lot line are larger than front and side yards just mentioned.

The existing building is connected to an existing septic system. The on-site sewage disposal systems inspector, Department of Justice and Public Safety, was contacted to determine if the existing septic system can accommodate the proposed use. An approved form, “Annexe C” was provided and is included in Figure 10 attached to this report. The purpose of the request is indicated as follows (translated by the author of this report): “Develop a single-family house (max. 3 bedrooms)”. The size of the lot is also indicated as “2406 m²”. The box beside “Approved, because the estimated daily sewage flow has not increased” is checked, indicating that the existing septic system is approved for the purpose of converting the existing building into a single-family home with a maximum of three bedrooms.

Land use

The land use within 100m of the subject property is residential (36%), institutional (50%), industrial (2%), recreation (3%) and public infrastructure, i.e. public streets (9%). See Figure 11: Land use surrounding the subject property.

The lot to be rezoned is surrounded by mainly residential and institutional uses. To the east and the south, is the church site, the cemetery, the arena site and the fire station. (The church is no longer there; the arena building is not complete and not operational.) Two single-family dwellings are located to the west, followed by the former sawmill site. Across the street, to the north, are more single-family dwellings. One of the dwellings also contains the post office. Behind the dwellings, further north, are resource lots (woodlots and gravel pits) and some cottages and camps.

According to provincial mapping data (GeoNB), the lot in question is not a risk of flooding, and there are no wellfields, watersheds, watercourses, wetlands or Protected Natural Areas present on the lot.

See Figure 12, an aerial photo showing surrounding land uses.

Planning regulations in effect

Land use planning in the in the St-Arthur area of Campbellton is governed by the Atholville Rural Plan, put into effect in October 2018 (By-law No. Z-20). A zoning map is included with the Atholville Rural Plan. A portion of the zoning map is shown in Figure 13, and the lot to be rezoned is outlined by a yellow dashed line.

The lot in question is currently zoned Institutional (INST1), governed by subdivision 15 of the Rural Plan. The

description of the zone (section 83) mentions that intent of the permitted uses is to meet the needs of the community, notably in terms of education, leisure, culture, sports, safety, health, care, public housing, maintenance of roads and municipal facilities as well as water supply and sanitation management facilities. Permitted uses include many public and private buildings and facilities such as a community center, a public education establishment, a commercial daycare, a sports facility, a library, a municipal building, a fire station, a municipal garage, a hospital, a special care home, a religious establishment, etc.

The requested zone, Rural Residential (R3), is governed by subdivision 11 of the Rural Plan. The R3 Zone permits various dwellings, notably, single-family dwellings, two-family dwellings, mini homes and cottages. Parks are also permitted. Secondary permitted uses to a single-family dwelling include home occupations, garden suites, hobby farms and backyard hens.

The required minimum lot dimensions for a single-family dwelling on an unserviced lot in the R3 Zone are a minimum width of 54m, a minimum depth of 38m and a minimum area of 4000m² (1 acre). The required minimum yards for a main building in the R3 Zone are 7.6m for the minimum front and rear yards and 3.0m for the minimum side yards, where the lot is not serviced by a public sewer system.

In Part B Rural Plan Objectives, Section 6.0 Institutional, 6.1 Summary mentions:

“The proximity of Campbellton, regional service hub, is causing the closure of several institutions.”

“The municipality must now address the need to attract new uses for these buildings in order to maintain them and keep the tax base intact.”

Review

1. Rural plan policies

An analysis of the proposed development and applicable policy statements and proposals found in sections **2.0 Development of the Village of Atholville**, **3.0 Residential uses** and **6.0 Institutional uses** of the Atholville Rural Plan is presented in Table 1 attached.

Table 1 also includes an analysis of the proposed development and **Section 13 Implementation of the rural plan**, which contains policies regarding amendments. These policies set out the circumstances that would trigger an amendment to the policy statements and proposals in the rural plan (Policy 13.2.2.3), the factors that Council must consider when contemplating future amendments to the rural plan (Policy 13.2.2.4), the criteria Council must take into consideration when evaluating applications to amend the rural plan (Policy 13.2.2.5), and possible terms and conditions to address potential concerns that Council must consider prior to granting applications to amend the rural plan (Policy 13.2.2.6).

Comments from provincial and municipal departments, presented in Table 2 attached, were considered in the analysis.

The findings of the analysis: The proposed conditional rezoning and the development proposal are consistent with rural plan policies.

2. Existing lot dimensions and septic system

The lot in question is 2406m², a little over half of the required minimum lot area of 4000m² (1 acre). The lot width is 39.5m (129.64ft).

Department of Justice and Public Safety approved the existing septic system for a single-family dwelling with a maximum of three bedrooms. Rezoning conditions will be required to impose these limitations on the future development of the lot. Also, there is no guarantee on the longevity of the existing septic system. If the existing septic system must be replaced in the future, a new septic system must comply with regulatory requirements. This would require that a parcel be added to the lot to meet the minimum lot area of 4000m² (1 acre) and the minimum lot width of 54m (177ft) required by the provincial regulations.

3. Driveway access

The driveway access is existing and was used by the previous institutional use. The speed limit in this section of rte 275 is 50 km/hr. Rte 275 is straight in front of the lot in question and descends in elevation heading west before rising again in front of the former sawmill property. See Figure 14 attached.

4. Existing yards

The existing yards for the main building are larger than the minimum yards required for a main building in the R3 Zone:

- Minimum required front and rear yards are 7.6m; the actual front yard is 18.9m and the rear yard is larger.
- Minimum required side yards are 3.0m; the actual east side yard is 4.7m and the west side yard is larger.

5. Provincial/municipal department consultation

Where the anticipated impacts of this housing project are very local, the preliminary rezoning report was circulated to relevant GNB departments for comments as required under the *Community Planning Act*, and to municipal departments. Comments received are presented in Table 2 attached. No issues or concerns were raised by the provincial and municipal departments consulted.

Proposed amendment

The lot located at 1110, rte 275 is zoned Institutional (INST1) according to the Atholville Rural Plan. A rezoning of the lot in question to Rural Residential (R3) is necessary to permit the conversion of the existing Golden Age Club building into a single-family dwelling.

Draft By-law No. Z-20-5 was prepared to carry out the amendment to the Atholville Rural Plan, By-law No. Z-20. A draft resolution was also prepared, to permit the Council to impose the following rezoning conditions in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*:

1. All applicable provisions of the Atholville Rural Plan, and amendments thereto, continue to apply to the Property.
2. The applicable interpretative provisions prescribed by the Atholville Rural Plan apply to these terms and conditions
3. The Property shall be developed generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer.
4. The final building design shall be generally in accordance with plans attached to the satisfaction of the Development Officer.
5. A single-family dwelling with a maximum of three bedrooms is permitted. More than three bedrooms or more dwelling units are permitted only in accordance with the provisions of Rural Residential (R3) Zone and only if the minimum lot dimensions are respected.
6. Municipal water and sewer services are not available at the Property location on Route 275 and are not implied nor guaranteed in the future.
7. Approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed.
8. The owner is responsible for reviewing and complying with the comments and directives from provincial and municipal departments mentioned in the rezoning report.

Follow-up review:

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

Statements of Public Interest (SPIs)

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

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

Planner's analysis:

- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot from Institutional to Rural Residential, a zone that is compatible with the surrounding Institutional and Rural Residential zones.*
- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot to permit the conversion of an existing building, formerly a "Golden Age Club", to a single-family dwelling, allowing for infill development/re-development and making efficient use of existing infrastructure and services.*

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

Planner's analysis:

- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot to permit the conversion of an existing building, formerly a "Golden Age Club", to a single-family dwelling, offering another dwelling to the community.*

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

Planner's analysis:

- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot and building within the Route 275 built-up area, that are also not in a mapped flood hazard area nor in a coastal area at risk of erosion and are not more or less at risk of forest fires that any other properties and buildings in the Route 275 built-up area.*

SP.6 With respect to development that occurs in a community with no existing or planned public infrastructure or services, promote development in locations with previously constructed and actively maintained roads.

Planner's analysis:

- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot (located on an existing public road) to permit the conversion of an existing building (connected to existing on-site water supply and sewage disposal systems) to a single-family dwelling, allowing for infill development/re-development and making efficient use of existing infrastructure and services.*
- *The municipal engineering department reviewed the project proposal and confirmed that the municipality does not provide water supply or sewage disposal services to the property.*
- *The municipal engineering department reviewed the project proposal has no concerns relating to snow removal.*
- *The municipal fire department reviewed the project proposal and no issues relating to firefighting were raised.*

CC.1 Promote energy conservation and efficiency, improved air quality, climate change mitigation and climate change adaptation through development and land use patterns.

Planner's analysis:

- *By-law No Z-20-5 will rezone an existing lot located on an existing public road to permit the conversion of an existing building. Re-using an existing building reduces the carbon footprint associated with the production and transportation of materials needed to construct a new building.*

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

FH.2 Promote land use and development in areas other than flood and natural hazard areas.

FH.3 Promote land use and development that are not expected to increase the impacts on safety and costs associated with flooding and natural hazards.

FH.4 Promote land use and development that incorporate mitigation measures with respect to flooding and natural hazards or that are appropriate for areas subject to natural hazards.

Planner's analysis:

- *The lot is question is located on a ridge, away from watercourses and coastlines. According to Provincial Flood Hazard Maps and provincial erosion mapping, the lot in question is not located in a mapped flood hazard area nor in an area at risk of erosion. However, the St-Arthur area is surrounded by forests. Forest fires probably represent the main climatic hazard that can affect the community. The proposed development is not more or less at risk than other properties and buildings located in the built-up area along Route 275. The lot is partially cleared, which removes some of the combustible material from the area surrounding the building and helps to mitigate risks in the event of a forest fire. That said, this use would probably be less exposed to forest fires if it were developed in the urban core of Campbellton. The community will need to identify the risks associated with forest fires and other hazards as part of a future climate change adaptation plan, followed by integration of this information into the municipal plan. Protective measures can then be developed for the entire community and integrated into the municipal plan. In due course, the community will need to put in place comprehensive policies that limit risks and increase its resilience to natural hazards. In some cases, natural areas may need to be modified to reduce impacts on neighboring urbanized areas. For example, firebreaks or trenches were cleared around certain communities in the summer of 2023 to slow the spread of forest fires.*

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

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

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

It was moved and seconded (D. Samson / M. Power) that the Committee recommend to the Council of the Campbellton Regional Community that the proposed amendment to the Atholville Rural Plan to change the zoning of the property located at 1110 rte 275, St-Arthur area (PID 50148170) from Institutional, INST1 Zone, to Rural Residential, R3 Zone be approved to permit the proposed development, the conversion of an existing building, formerly a "Golden Age Club", to a single-family dwelling.

It is recommended that the Council impose the following rezoning conditions in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*:

1. All applicable provisions of the Atholville Rural Plan, and amendments thereto, continue to apply to the Property.
2. The applicable interpretative provisions prescribed by the Atholville Rural Plan apply to these terms and conditions
3. The Property shall be developed generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer.
4. The final building design shall be generally in accordance with plans attached to the satisfaction of the Development Officer.
5. A single-family dwelling with a maximum of three bedrooms is permitted. More than three bedrooms or more dwelling units are permitted only in accordance with the provisions of Rural Residential (R3) Zone and only if the minimum lot dimensions are respected.
6. Municipal water and sewer services are not available at the Property location on Route 275 and are not implied nor guaranteed in the future.
7. Approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed.
8. The owner is responsible for reviewing and complying with the comments and directives from provincial and municipal departments mentioned in the rezoning report.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-07FR	Campbellton	1110, rte 275, secteur St-	City of Campbellton

Le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur la modification proposée suivante au Plan rural d'Atholville :

Modifier le zonage de la propriété située au 1110, rte 275, secteur St-Arthur, Campbellton, portant le NID 50148170. Aux fins du Plan rural d'Atholville, le zonage de la propriété est changé de la zone de Services collectifs, Zone SC1, à la zone Résidentielle rurale, Zone R3. Le but de ce rezonage vise à permettre la conversion d'un bâtiment existant, anciennement un « club de l'âge d'or, » en une habitation unifamiliale, sous réserve de conditions.

Proposition

Le demandeur/promoteur, Les Entreprises Yves Lévesque Ltée, et l'ancien propriétaire, le Club d'âge d'or de St-Arthur, ont rempli et signé une demande de rezonage en novembre 2023, demandant le rezonage de SC1 à R3. Veuillez consulter la demande de rezonage et le plan de lotissement du lot en pièces jointes, respectivement Figure 1 et Figure 2. M. Lévesque a acquis le lot en question en juin 2024 et a payé pour la demande de rezonage en août 2024.

Le lot est situé à environ 23 km au sud-ouest de l'Hôtel de ville de Campbellton, et à 300 m à l'ouest de l'intersection de la rte 275 et de la rue Bélanger dans le secteur de St-Arthur. Le secteur de St-Arthur est une communauté rurale à l'extérieur du centre urbain de Campbellton, située au sommet de la « Seven Mile Ridge », avec des terres de la Couronne des deux côtés. Le lot est situé dans un petit « noyau rural » qui compte plusieurs installations institutionnelles (dont certaines sont maintenant vacantes), telles que l'ancienne église, le site de l'aréna, la caserne de pompiers, l'ancien club de l'âge d'or, le bureau de poste et l'ancienne école. Il n'y a ni réseau municipal d'eau ni d'égout dans cette partie du secteur de St-Arthur. Veuillez consulter les Figures 3 et 4 en pièces jointes. Le lot est rectangulaire et mesure 2 406 mètres carrés, selon SNB Planet. Le lot a été subdivisé de la propriété de l'église en 1977, lorsque la réglementation provinciale exigeait des dimensions de lot plus petites.

La rte 275 est une route locale. De plus, la rte 275 est droite devant le lot en question et descend en élévation en direction ouest avant de remonter devant la propriété de la scierie (veuillez consulter la Figure 5 : Image « Google Street View » août 2014).

Le lot en question est partiellement déboisé et contient un bâtiment existant, l'ancien Club d'âge d'or St-Arthur. La partie non déboisée du lot descend en pente jusqu'à la limite ouest du terrain. Le lot est pavé devant le bâtiment existant et à l'est de celui-ci. L'église qui se trouvait à côté a été fermée et démolie au cours des 10 dernières années (veuillez consulter la Figure 6, août 2014 et la Figure 7, octobre 2024).

Le bâtiment existant du Club de l'Âge d'or sera transformé en habitation unifamiliale et vendu. Le premier étage comprendra deux chambres (peut-être trois), une salle de bain, un salon ainsi qu'une cuisine. Le sous-sol restera non aménagé. Aucun ajout à l'emprise du bâtiment existant n'est proposé. Veuillez consulter les Figures 8 et 9 en pièces jointes. Le bâtiment existant est situé à environ 18,9m de la limite avant du lot et à 4,7m de la limite est du lot. Les distances jusqu'à la limite ouest du lot et jusqu'à la limite arrière du lot sont plus grandes que celles des cours avant et latérales mentionnées ci-dessus.

Le bâtiment existant est raccordé à un système septique existant. L'inspecteur des systèmes autonomes d'évacuation des eaux usées du ministère de la Justice et de la Sécurité publique a été contacté pour déterminer si le système septique existant peut accueillir l'usage proposé. Un formulaire approuvé, « Annexe C », a été présenté et est inclus à la Figure 10 jointe au présent rapport. Le but de la demande est indiqué comme suit : « Aménager en maison unifamiliale (max. 3 chambres) ». La taille du lot est également indiquée comme « 2406 m² ». La case à côté de la ligne « Approuvée, car le débit estimatif quotidien d'eaux usées n'a pas augmenté » est cochée, ce qui indique que le système septique existant est approuvé dans le but de convertir le bâtiment existant en une maison unifamiliale avec un maximum de trois chambres.

L'utilisation du sol

L'utilisation du sol dans un rayon de 100m de la propriété en question est résidentielle (36 %), institutionnelle (50 %), industrielle (2 %), loisir (3 %) et infrastructure publique, c.-à-d. les rues publiques (9 %). Veuillez consulter la Figure 11: Utilisations du sol à proximité de la propriété en question.

Le terrain à rezoner est entouré d'usages principalement résidentiels et institutionnels. A l'est et au sud, on retrouve le site de l'église, le cimetière, le site de l'aréna et la caserne de pompiers. (L'église n'existe plus; le bâtiment de l'aréna n'est ni terminé ni opérationnel.) Deux habitations unifamiliales sont situées à l'ouest, suivies du site de l'ancienne scierie. De l'autre côté de la rue, au nord, se trouvent d'autres habitations unifamiliales. L'une des habitations abrite également le bureau de poste. Derrière les habitations, plus au nord, se trouvent des terrains de ressources (terrains à bois et gravières) et quelques chalets et camps.

Selon les données cartographiques provinciales (GeoNB), le lot en question ne présente aucun risque d'inondation, et il n'y a pas de champs de captage, de bassins hydrographiques, de cours d'eau, de terres humides ou de Zones naturelles protégées sur le lot.

Veillez consulter la Figure 12, une photo aérienne indiquant les utilisations du sol à proximité.

Arrêtés d'urbanisme en vigueur

L'aménagement du territoire dans le secteur St-Arthur de Campbellton est régi par le Plan rural d'Atholville, entré en vigueur en octobre 2018 (Arrêté No Z-20). Une carte de zonage est jointe au Plan rural d'Atholville. Une partie de la carte de zonage est indiquée à la Figure 13, et le terrain à rezoner est délimité par une ligne pointillée jaune.

Le lot en question est actuellement attribué à la Zone SC1, zone de services collectifs (consultez la Figure 10), régi par la sous-section 15 du Plan rural. La description de la zone (article 83) mentionne que les usages permis visent à répondre aux besoins de la communauté, notamment en matière d'éducation, de loisirs, de culture, de sports, de sécurité, de santé, de soins, de logement social, d'entretien de la voirie et des équipements municipaux ainsi que des équipements en approvisionnement d'eau et de gestion sanitaire. Les usages permis comprennent de nombreux bâtiments et équipements publics et privés tels qu'une salle communautaire, un établissement d'enseignement public, une garderie commerciale, une installation sportive, une bibliothèque, un édifice municipal, une caserne de pompiers, un garage municipal, un hôpital, un foyer de soins spéciaux, un établissement religieux, etc.

La zone demandée, Résidentielle rurale, Zone R3, est régie par la sous-section 11 du Plan rural. La Zone R3 permet diverses habitations, notamment des habitations unifamiliales, des habitations bifamiliales, des minimaisons et des chalets. Les parcs sont également autorisés. Les usages secondaires autorisés pour une habitation unifamiliale comprennent les activités professionnelles à domicile, les pavillons-jardins, les activités agricoles de subsistance et l'élevage de poules.

Les dimensions minimales requises pour une habitation unifamiliale sur un lot non viabilisé dans la Zone R3 sont une largeur minimale de 54m, une profondeur minimale de 38m et une superficie minimale de 4 000m² (1 acre). De plus, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal sur un lot non viabilisé de telle sorte qu'il se trouve à moins de 7,6m de la limite avant du lot, 3,0m de la limite latérale du lot et 7,6m de la limite arrière du lot.

Dans la Partie B Objectifs du plan rural, article 6.0 Usages institutionnels, 6.1 Résumé mentionne :

« *La proximité de Campbellton, pôle de services régionaux, provoque une fermeture de plusieurs institutions. »*
« *À présent, la municipalité doit s'atteler à attirer de nouveaux usages pour ces grands bâtiments pour en assurer l'entretien et maintenir l'assiette fiscale. »*

Examen

1. Principes du plan rural :

Une analyse du projet d'aménagement et des énoncés de principe et propositions applicables figurant aux articles **2.0 Développement du village d'Atholville, 3.0 Usages résidentiels et 6.0 Usages institutionnels** du Plan rural d'Atholville est présentée dans le Tableau 1 ci-joint.

Le Tableau 1 comprend également une analyse du projet d'aménagement et de l'article **13 Mise en œuvre du plan rural**, qui contient des énoncés de principe concernant les modifications. Ces principes énoncent les circonstances qui déclencheraient une modification des énoncés de principe et des propositions du plan rural (énoncés de principe 13.2.2.3), les facteurs que le Conseil doit tenir compte lorsqu'il envisage des modifications futures au plan rural (énoncés de principe 13.2.2.4), les critères que le Conseil tenir compte lors de l'évaluation des demandes de modification du plan rural (énoncés de principe 13.2.2.5) et les modalités et conditions possibles pour répondre aux préoccupations potentielles que le Conseil doit examiner avant d'accorder des demandes de modification du plan rural (énoncés de principe 13.2.2.6).

Les commentaires des ministères provinciaux et des services municipaux, présentés dans le Tableau 2 ci-joint, ont été pris en compte dans le cadre de l'analyse.

Les conclusions de l'analyse : Le rezonage conditionnel proposé et la proposition d'aménagement sont conformes aux principes du plan rural.

2. Dimensions du lot existant et système septique existant :

Le lot en question mesure 2 406m², soit un peu plus de la moitié de la superficie minimale requise de 4 000m² (1 acre). La largeur du lot est de 39,5m (129,64pi).

Le ministère de la Justice et de la Sécurité publique a approuvé le système septique existant pour une habitation unifamiliale avec un maximum de trois chambres à coucher. Des conditions de rezonage seront nécessaires pour imposer ces limitations au développement futur du lot. De plus, il n'y a aucune garantie sur la longévité du système septique existant. Si le système septique existant doit être remplacé à l'avenir, un nouveau système septique doit être conforme aux exigences réglementaires. Cela nécessiterait qu'une parcelle soit ajoutée au lot pour respecter la superficie minimale de 4 000m² (1 acre) et la largeur minimale de 54m (177pi) requises par la réglementation provinciale.

3. Voie d'accès :

La voie d'accès existe déjà et était utilisée par l'usage institutionnel précédent. La limite de vitesse sur cette section de la rte 275 est de 50 km/h. La rte 275 passe tout droit devant le lot en question et descend en élévation vers l'ouest avant de remonter devant la propriété de l'ancienne scierie. Consultez la Figure 14 en pièce jointe.

4. Cours existantes :

Les cours existantes pour le bâtiment principal sont plus grandes que les cours minimales requises pour un bâtiment principal dans la Zone R3 :

- Les cours avant et arrière minimales requises sont de 7,6m. La cour avant réelle est de 18,9m et la cour arrière réelle est plus grande.
- Les cours latérales minimales requises sont de 3,0m. La cour latérale est réelle est de 4,7m et la cour latérale ouest réelle est plus grande.

5. Consultation des ministères provinciaux et des départements municipaux

Les impacts prévus de ce projet de logement étant très locales, le rapport préliminaire de zonage a été distribué aux ministères provinciaux concernés pour commentaires, comme l'exige la *Loi sur l'urbanisme*, ainsi qu'aux services municipaux. Les commentaires reçus sont présentés dans le Tableau 2 ci-joint. Aucune question ni préoccupation n'a été soulevée par les ministères provinciaux et les services municipaux consultés.

Modification proposée

Le lot situé au 1110, rte 275 est attribué à la Zone SC1, zone de Services collectifs selon le Plan rural d'Atholville. Un zonage du lot en question vers la Zone R3, zone Résidentielle rurale est nécessaire pour permettre la conversion du bâtiment existant du Club de l'Âge d'or en une habitation unifamiliale.

Le projet d'Arrêté n° Z-20-5 a été préparé pour apporter la modification au Plan rural d'Atholville, l'Arrêté n° Z-20. Un projet de résolution a également été préparé pour permettre au Conseil d'imposer les conditions de zonage suivantes conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Toutes les dispositions pertinentes du Plan rural d'Atholville et ses modifications continuent de s'appliquer à la Propriété.
2. Les dispositions interprétatives pertinentes prescrites par le Plan rural d'Atholville s'appliquent à ces modalités et conditions.
3. La Propriété doit être aménagée généralement conformément aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement.
4. La conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement.
5. Une habitation unifamiliale avec un maximum de trois chambres à coucher est autorisée. Plus de trois chambres à coucher ou plus logements ne sont autorisées que conformément aux dispositions de la Zone R3, zone Résidentielle rurale et seulement si les dimensions minimales du lot sont respectées.
6. Les services municipaux d'eau et d'égouts ne sont pas disponibles à l'emplacement de la Propriété sur la rte 275 et ne sont ni implicites ni garantis à l'avenir.
7. L'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie.
8. Le propriétaire est responsable de prendre connaissance et de se conformer aux commentaires et directives des ministères provinciaux et services municipaux mentionnés dans le rapport de zonage.

Examen de suivi

L'urbaniste responsable de ce projet a consulté le personnel de la planification sur la modification proposée. Le propriétaire a reçu une copie du rapport du CCMU et des pièces jointes.

Déclarations d'intérêt public (DIP)

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

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

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° Z-20-5 zonera un lot existant de « Services collectifs » à « Résidentielle rurale », une zone compatible avec les zones de Services collectifs et les zones Résidentielles rurales à proximité.

- L'Arrêté n° Z-20-5 zonera un lot existant pour permettre la conversion d'un bâtiment existant, anciennement un « club de l'âge d'or, » en une habitation unifamiliale, favorisant ainsi l'aménagement intercalaire/le réaménagement et l'utilisation efficace des infrastructures et des services existants.

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

Analyse de l'urbaniste :

L'Arrêté n° Z-20-5 zonera un lot existant pour permettre la conversion d'un bâtiment existant, anciennement un « club de l'âge d'or, » en une habitation unifamiliale, offrant ainsi un autre logement à la communauté.

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

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° Z-20-5 zonera un lot existant et un bâtiment existant dans le secteur bâti de la rte 275, qui ne se trouvent ni dans une zone à risque d'inondation cartographiée, ni dans une zone côtière à risque d'érosion, et qui ne sont ni plus ni moins à risque d'incendies de forêt que les autres propriétés et bâtiments du secteur bâti de la rte 275.

MP.6 S'agissant de l'aménagement qui a lieu dans une communauté dépourvue d'infrastructures et de services publics ou dans laquelle de tels services et infra- structures ne sont pas prévus, favoriser l'aménagement dans des endroits dotés de routes déjà construites et activement entretenues.

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° Z-20-5 rezonera un lot existant (situé sur un route publique existant) pour permettre la conversion d'un bâtiment existant (relié aux systèmes autonomes existants d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées) en une habitation unifamiliale, favorisant ainsi l'aménagement intercalaire/le réaménagement et l'utilisation efficace des infrastructures et des services existants.

- Le service d'ingénierie municipal a examiné la proposition de projet et a confirmé que la municipalité n'offre pas de services d'approvisionnement en eau ni d'évacuation des eaux usées à la propriété.

- Le service d'ingénierie municipal a examiné la proposition de projet et n'a soulevé aucune préoccupation concernant le déneigement.

Le service d'incendie municipal a examiné la proposition de projet et aucun problème lié à la lutte contre les incendies n'a été soulevé.

CC.1 Favoriser les économies d'énergie, l'efficacité énergétique, l'amélioration de la qualité de l'air, l'atténuation des changements climatiques et l'adaptation aux changements climatiques à l'aide de différents modes d'aménagement et d'utilisation des terres

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° Z-20-5 rezonera un lot existant situé sur une route publique existante pour permettre la conversion d'un bâtiment existant. La réutilisation d'un bâtiment existant réduit l'empreinte carbone associée à la production et au transport des matériaux nécessaires à la construction d'un nouveau bâtiment.

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

ZR.2 Favoriser l'utilisation des terres et l'aménagement des zones qui ne sont pas inondables ou à risques naturels.

ZR.3 Favoriser l'utilisation des terres et un aménagement qui ne sont pas susceptibles d'accroître les dangers et les coûts associés aux inondations et aux risques naturels.

ZR.4 Favoriser l'utilisation des terres et un aménagement qui intègrent des mesures d'atténuation des inondations et des risques naturels ou qui sont appropriées pour les zones exposées aux risques naturels.

Analyse de l'urbaniste :

- Le terrain en question est situé sur une crête, loin des cours d'eau et des zones littorales. Selon les cartes provinciales des zones inondables et la cartographie provinciale de l'érosion, le terrain en question n'est pas situé dans une zone d'inondation ni dans d'une zone à risque d'érosion cartographiée. Toutefois, Saint-Arthur est entouré de forêts. Les incendies de forêt représentent probablement le principal risque climatique pouvant affecter la communauté. L'aménagement proposé n'est ni plus ni moins à risque que d'autres propriétés et bâtiments situés dans le secteur bâti de la Route 275. Cela dit, cet usage serait probablement moins exposé aux incendies de forêt s'il était développé dans le centre urbain de Campbellton. La communauté devra déterminer les risques associés aux incendies de forêt et les autres risques dans le cadre d'un futur plan d'adaptation aux changements climatiques, puis intégrer cette information au plan municipal. Des mesures protectrices peuvent ensuite être élaborer pour l'ensemble de la communauté et intégrées au plan municipal. En temps voulu, la communauté devra mettre en place des politiques globales qui limitent les risques et augmentent la résilience face aux risques naturels. Dans certains cas, il peut être nécessaire de modifier des zones naturelles pour réduire les impacts sur les zones urbanisées à proximité. Par exemple, des zones coupe-feu ou des tranchées ont été créées autour de certaines communautés à l'été 2023 pour ralentir la propagation des incendies de forêt.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110 (1)(a)

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

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

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

Il est proposé et appuyé (D. Samson / M. Power) que le Comité recommande au Conseil de la Communauté régionale de Campbellton que la modification proposée au Plan rural d'Atholville, visant à modifier le zonage de la propriété située au 1110, rte 275, secteur St-Arthur (NID 50148170), de la zone de Services collectifs, Zone SC1, à la zone Résidentielle rurale, Zone R3, soit approuvée pour permettre l'aménagement proposée, la conversion d'un bâtiment existant, anciennement un « club de l'âge d'or, » en une habitation unifamiliale.

Il est recommandé au Conseil d'imposer les conditions de rezonage suivantes conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Toutes les dispositions pertinentes du Plan rural d'Atholville et ses modifications continuent de

s'appliquer à la Propriété.

2. Les dispositions interprétatives pertinentes prescrites par le Plan rural d'Atholville s'appliquent à ces modalités et conditions.
3. La Propriété doit être aménagée généralement conformément aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement.
4. La conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement.
5. Une habitation unifamiliale avec un maximum de trois chambres à coucher est autorisée. Plus de trois chambres à coucher ou plus logements ne sont autorisées que conformément aux dispositions de la Zone R3, zone Résidentielle rurale et seulement si les dimensions minimales du lot sont respectées.
6. Les services municipaux d'eau et d'égouts ne sont pas disponibles à l'emplacement de la Propriété sur la rte 275 et ne sont ni implicites ni garantis à l'avenir.
7. L'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie.
8. Le propriétaire est responsable de prendre connaissance et de se conformer aux commentaires et directives des ministères provinciaux et services municipaux mentionnés dans le rapport de rezonage.

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		January 15, 2025	15 Janvier 2025
Item # 129-08EN	Dalhousie	Harquail Ln,	Landry, Terri Lynn

A tentative subdivision plan was submitted by Arpentages Martin Vigneault. The intent of the subdivision plan is to create Parcel 2024-A, which will be added to PID 50092808 for residential purposes. The width of the proposed remnant lot is only 15.29 meters (50.16 feet) along the frontage. Currently, the parent lot has a width of 18.28 meters (59.97 feet), and is located in a single- and two-family residential zone (R1). The tentative plan proposes a variance to allow a reduced frontage of 15.29 meters (50.16 feet). The properties are subject to the requirements of the Town of Dalhousie Zoning By-law. PID 50095223, as well as Parcel 2024-A and the remnant lot, are located in the R1 residential zone.

Dalhousie Zoning By-law.

Section 5. Subsection 5.2 -Zone Requirements

Any lot must comply with the following implementation standards:

Lot not serviced by public water and sewer networks:

Minimum width of 18.3 meters (60 feet)

Minimum depth of 30.5 meters (1000 feet)

Minimum area of 557.4 meters square (6000 square feet)

The proposed remnant lot’s width of 15.29 meters (50,29 feet) does not provide the minimum lot width requirement of 18 meters (60 ft) in order to meet the Dalhousie Zoning By-Law for the Single- and Two-Family Residential (R1) Zone.

Community Planning Act / Loi sur l’urbanisme

78 (1)

78 (1) An advisory committee or regional service commission may

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

The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF 3.01 meters (9.9 feet)** on the width of remnant lot PID 50095223 of the proposed tentative plan – Landry, Terri Lynn Subdivision.

Result: lot width of 15.29 meters (50.16 feet) for the remnant lot of the proposed subdivision.

The proposal corrects an existing encroachment situation and will not have any negative effects on the future development of the properties. For these reasons, it was moved and seconded (D. Samson / L. Philippe) that the requested variance BE APPROVED

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025		22 janvier 2025	
Item # 129-08FR	Dalhousie	Harquail Ln,	Landry, Terri Lynn		
Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de Arpentages Martin Vigneault. L'intention du plan de lotissement est de créer la parcelle 2024-A, qui sera ajoutée au NID 50092808 pour fins résidentielles. La largeur du lot restant proposé est de seulement 15,29 mètres (50,16 pieds) le long de la façade. Actuellement, le lot parent a une largeur de 18.28 mètres (59.97 pieds), et est situé dans une zone résidentielle unifamiliale et bifamiliale (R1). Le plan provisoire propose une dérogation pour une façade réduite à 15,29 mètres (50,16 pieds). Les propriétés sont sujettes aux exigences de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie. NID 50095223, ainsi que la parcelle 2024-A et le lot restant, sont situés dans la zone résidentielle R1. Arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie <u>Section 5. sous-section 5.2 - Conditions applicables dans les zones Zones R1</u> <i>Tout lot doit respecter les normes d'implantation suivantes:</i> <i>Lot desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout</i> <u>Largeur minimale 18.3 mètres (60 pieds)</u> <i>Profondeur minimale 30.5 mètres (100 pieds)</i> <i>Superficie minimale 557.4 mètres carrés (6000 pieds carrés)</i> La largeur de 15,29 mètres (50,16 pieds) du lot restant proposé ne satisfait pas l'exigence minimale de largeur de 18 mètres (60 pieds) aux exigences du zonage de Dalhousie pour un lot a la zones résidentielles unifamiliales et bifamiliales (R1) Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme 78 (1) 78. (1) <i>Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut:</i> a) <i>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 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;</i> Le comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé d'ACCORDER UNE DÉROGATION de 3,01 mètres (9,9 pieds) de la largeur du lot restant NID 50095223 du plan provisoire de lotissement Landry, Terri Lynn. Résultat: Une largeur de lot de 15.29 mètres (50.16 pieds) pour le lot restant du plan provisoire de lotissement. La proposition corrige une situation d'empiètement existante et n'aura pas d'effets négatifs sur l'aménagement futur des propriétés. Pour ces raisons, il est proposé et appuyé (D. Samson / L. Philippe) que la demande de dérogation SOIT APPROUVÉE. PROPOSITION ADOPTÉE					
Item # 129-09	Meeting No. 129	Reunion no 129	Minutes	Proces Verbal	

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES

No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Meeting of / Réunion du		January 22, 2025	22 janvier 2025
Item # 129-10	Meeting No. 129	Réunion no 129	Minutes Procès-verbal

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(L. Philippe) moved that the meeting adjourn at 6:28 p.m.

(L. Philippe) a proposé que la réunion soit levée à 18h28.


Chairman
Président


Director of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme