

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

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

Meeting No. 129 / Réunion no 129

January 22, 2025 / 22 janvier 2025

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

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Item # 01EN	Campbellton Regional Community	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
--------------------	--------------------------------	--------------------------------------

Item # 01FR	Communauté régionale de Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
--------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

Item # 02EN	City of Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
--------------------	---------------------	--------------------------------------

Item # 02FR	City of Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
--------------------	---------------------	--------------------------------------

Item # 03EN	Landry, Terri Lynn	Variance / Dérogation
--------------------	--------------------	-----------------------

Item # 03FR	Landry, Terri Lynn	Variance / Dérogation
--------------------	--------------------	-----------------------

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 01EN

Campbellton Regional
Community

Campbellton

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 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)xiii) 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) ~~b)~~ on lots that front on the west side of Andrew Street, north of Roseberry Street, and*
- d) ~~c)~~ 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 CCB 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 CCB:

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 CCB Development Scheme:

1985 Campbellton CCB 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.

Reason/ Raison : While subparagraph 38(1)a)xiii) of the Campbellton Zoning By-law No. Z-1 permits multiple family 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.

The Campbellton Regional Community Council wishes to take every opportunity to facilitate new housing in the municipality, in order to fulfill initiatives and targets tied to the Housing Accelerator Fund agreement. The proposed amendment to the Zoning By-law, draft By-law No. Z-1-63, is an amendment to remove zoning barriers to housing in the Downtown. Draft By-law No. Z-1-63 will modify subsection 38(6) to permit multiple family dwellings as a main use on a targeted section of Water Street: lots located on the north side of Water Street, between Andrew and Ritchie streets.

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 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**.
Recommandation technique :

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External 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.
Consultation externe :

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.

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

- Attachments/ Pièces jointes :**
- Draft By-law No. Z-1-63
 - Figures mentioned in the report description
 - The CC Zone provisions established in the 1991 Campbellton Zoning By-law
 - 2014 BIA 5-year Strategic Plan Facade and Building Guidelines
 - By-law No. Z-1-41, amendment to the Zoning By-law adopted in 2014
 - Table 1: "Comments received from provincial departments"
 - Table 2: "The lots and land related notices present in the section of Water Street targeted by the proposed amendment, as well as the questions asked and comments received on the land related notices"

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 01FR

Communauté régionale de
Campbellton

Campbellton

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

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

Description : Le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur la modification proposée suivante à l'Arrêté de zonage de Campbellton (veuillez consulter le projet d'Arrêté 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 donnant sur les rues Roseberry, Water et Subway,*
- b) *sur les lots donnant sur le côté ouest de la rue Andrew et le côté nord de la rue Roseberry,*
- c) *sur les lots donnant 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 donnant sur les rues Roseberry, ~~Water~~ et Subway,*
- b) *sur les lots donnant 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 donnant sur le côté ouest de la rue Andrew, au nord de la rue Roseberry,*
- d) *~~c)~~ sur les lots donnant 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 limités 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 établis 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'Arrêté N° Z-1-63 a consulté le personnel de la planification sur cette modification proposée.

Reason/ Raison : Bien que le sous-alinéa 38(1)a)xiii) de l'Arrêté de zonage de Campbellton N° Z-1 autorise les habitations multifamiliales 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 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 les initiatives et objectifs liés à l'entente conclue dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. La modification proposée à l'Arrêté de zonage, le projet d'Arrêté N° Z-1-63, est une modification visant à éliminer les obstacles de zonage du logement au centre-ville. Le projet d'Arrêté N° Z-1-63 modifiera le paragraphe 38(6) pour permettre les habitations multifamiliales à titre d'usage principal sur une partie ciblée de la rue Water : les lots situés du côté nord de la rue Water, entre les rues Andrew et Ritchie.

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 : 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 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**.

Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: Étant donné que les impacts prévus du projet d'Arrêté N° Z-1-63, 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.

Consultation externe :

Plusieurs lots ciblés par le projet d'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.

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

Attachments/ Pièces jointes :

- Projet d'Arrete N° Z-1-63
- Les figures mentionnées dans la description du rapport.
- Les dispositions de la Zone CC établie par l'Arrêté de zonage de Campbellton en 1991
- Lignes directrices sur les façades et les bâtiments, plan stratégique quinquennal pour la ZAA, 2014
- L'Arrêté N° Z-1-41, modification à l'Arrêté de zonage de Campbellton, adoptée en 2014
- Tableau 1 : « Commentaires reçus des ministères provinciaux »
- Tableau 2 : « Les terrains et les avis fonciers présents dans la partie de la rue Water ciblée par la modification proposée, ainsi que les questions posées et les commentaires reçus concernant les avis fonciers »

DRAFT ÉBAUCHE

ARRÊTÉ No Z-1-63

UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER L'ARRÊTÉ No Z-1

ARRÊTÉ DE ZONAGE

ATTENDU QUE les municipalités doivent agir rapidement en réponse à la crise nationale du logement;

ATTENDU QUE les lots situés du côté nord de la rue Water entre les rues Andrew et Ritchie

a) ne sont pas situés à l'intérieur de 30 mètres d'une emprise ferroviaire;

b) selon les cartes provinciales des zones inondables, ne sont pas à risque d'inondations futures dues aux changements climatiques;

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

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

1. L'Arrêté No Z-1, Arrêté de zonage de la City of Campbellton, Partie VII – Zone CC, article 38, paragraphe (6) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

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

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

BY-LAW NO. Z-1-63

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

ZONING BY-LAW

WHEREAS municipalities must act quickly in response to the national housing crisis;

WHEREAS the lots located on the north side of Water Street between Andrew Street and Ritchie Street

a) are not located within 30 meters of a railway right-of-way, and

b) according to provincial flood hazard maps, are not at risk of future flooding due to climate change;

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

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

1. By-law No. Z-1, City of Campbellton Zoning By-law, Part VII – CC Zone, Section 38, subsection (6) is repealed and replaced with the following:

38(6) Multiple dwellings shall not be permitted:

- (a) on lots that front on Roseberry 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 north side of the railroad and the south side of Water Street.

DRAFT ÉBAUCHE

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE :

1ST READING BY TITLE:

2^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

2ND READING BY TITLE:

LECTURE INTÉGRALE :

READING IN FULL:

3^{ÈME} LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

Mélanie Parent
**MAIRESSE SUPPLÉANTE/DEPUTY
MAYOR**

Manon Cloutier
**DIRECTRICE GÉNÉRALE/GREFFIÈRE
CHIEF ADMINISTRATIVE OFFICER/
CITY CLERK**

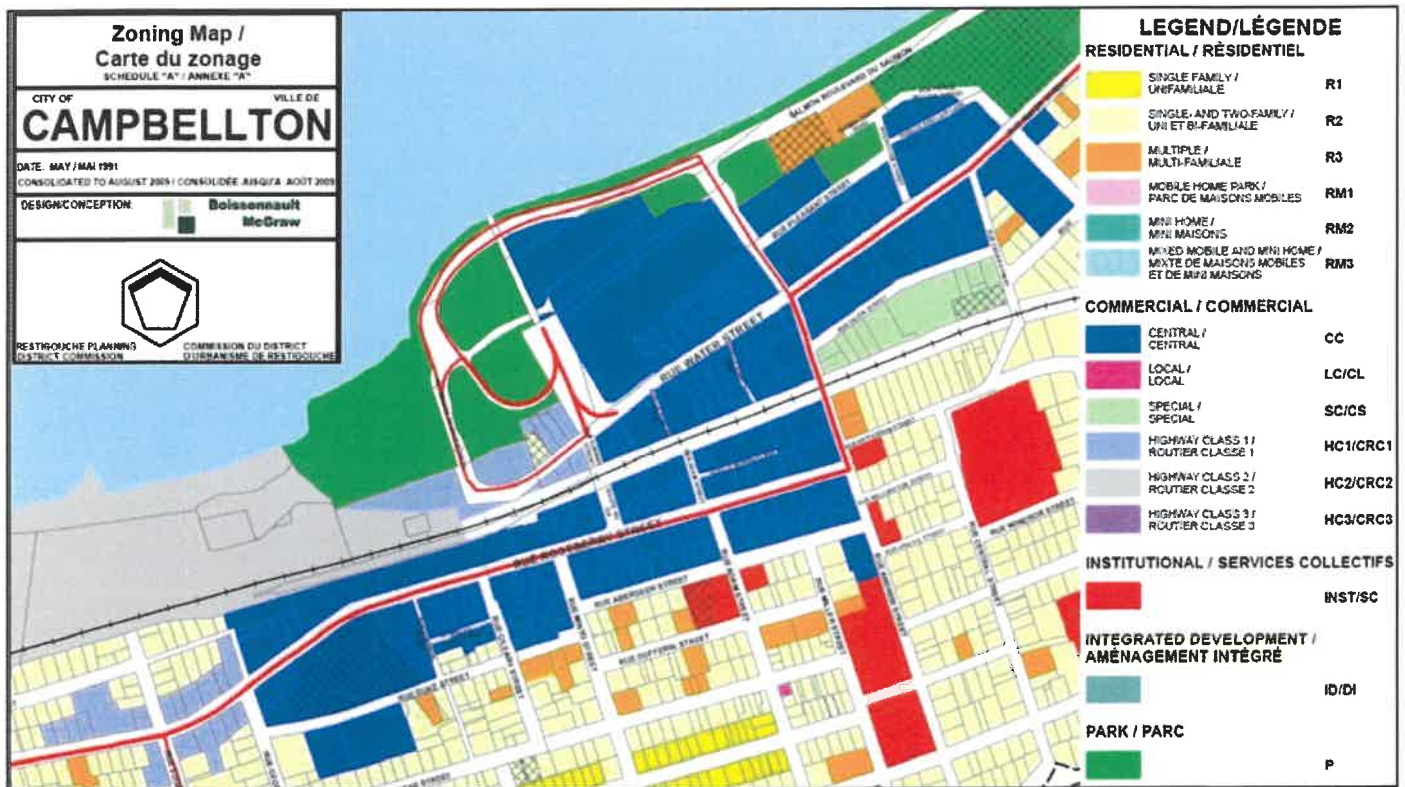


Figure 1 : Carte de zonage inclus dans l'Arrêté de zonage N° Z-1, (datée de mai 1991 et consolidé jusqu'en août 2009) / Zoning Map included with Zoning By-law No Z-1, (dated May 1991 and consolidated to August 2009)

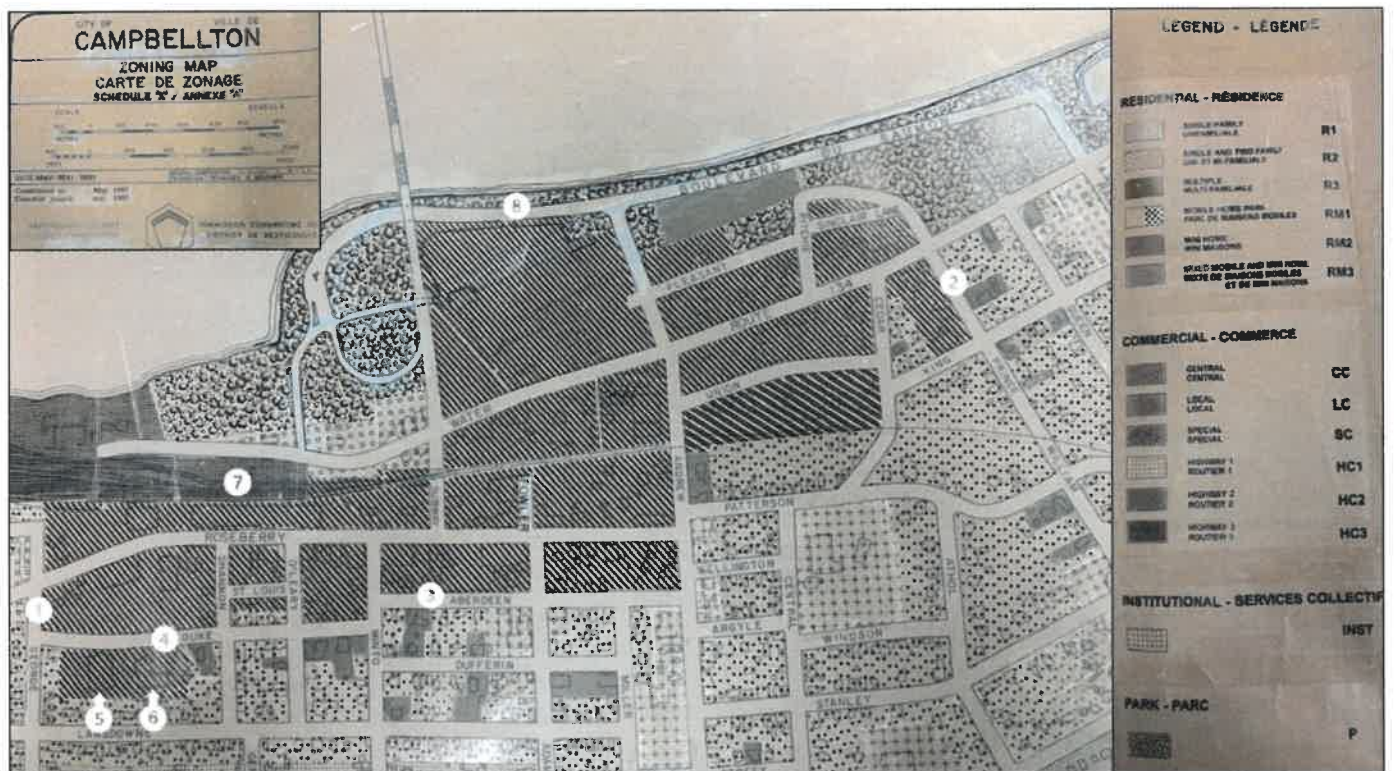


Figure 2 : Carte de zonage de Campbellton de 1991 / 1991 Campbellton Zoning Map



Figure 3 : Terrain vacant situé au coin des rues Water et Andrew / Vacant lot located at the corner of Water and Andrew.



Figure 4 : Bâtiment vacant situé au 73, rue Water / Vacant building located at 73 Water Street



Figure 5 : Bâtiment vacant à vendre situé au coin des rues Water et Ritchie / Vacant building for sale located at the corner of Water and Ritchie

PART VII - CC ZONE
CENTRAL COMMERCIAL

Permitted Uses

38. (1) Subject to this section, any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose,

- (a) subject to subsection (2) of section 39, a multiple dwelling;
- (b) one or more of the following main uses:
 - (i) an automobile salesroom or sales lot,
 - (ii) a bank or other financial institution,
 - (iii) a governmental or public utility building,
 - (iv) a funeral home,
 - (v) a hotel or motel,
 - (vi) an institutional use,
 - (vii) a museum or library,
 - (viii) an office or office building,
 - (ix) a park or playground,
 - (x) a radio or TV station,
 - (xi) a restaurant,
 - (xii) a retail store or service shop,
 - (xiii) a car wash,
 - (xiv) a service station or public garage, and
 - (xv) a tavern or beverage room; and

PART VII - CC ZONE

(c) one or more of the following secondary uses:

(i) a dwelling,

(ii) a rooming or boarding house, or

(iii) indoor storage of articles for sale in connection with a use permitted by this selection; and

(d) any accessory building, structure or use incidental to the main or secondary use of the land, building or structure if such main or secondary use is permitted by this subsection.

(2) The following main or secondary uses of land or a building are permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission:

(a) a bus or other public transportation terminal;

(b) a laundry, bakery, dairy, soft drink bottling plant, printing establishment or a cleaning or dyeing establishment;

(c) a place of amusement or entertainment;

(d) a building, structure or use customarily incidental and accessory to a use mentioned in this subsection; or

(e) subject to subsection (6) a supervised or correctional home.

(3) Except for gasoline pumps at a service station or public garage, or for a parking lot or automobile sales lot, no use permitted under this section may be established or conducted other than in a completely enclosed building.

(4) A secondary use mentioned in subsection (i) or (ii) of clause (b) of subsection (1) shall not be located below the storey above the ground floor.

(5) No part of a building may be used as a dwelling unless access to the dwelling is

(a) from inside the building at ground level; and

(b) separate from the main access to the main use.

(6) No building may be used for the purpose of a supervised or correctional home unless

(a) it is at least 300 metres (1,000 ft) away from another supervised or correctional home or group home;

(b) it contains a floor area of at least 28 square metres (300 square feet) for each resident therein; and

PART VII - CC ZONE

- (c) two parking spaces are provided in excess of those required under section 96.

Lot Sizes

39. (1) Subject to subsection 2, no main building or structure may be placed, erected or altered on a lot less than 6 metres (20 ft) in width.

(2) The provisions of section 25 with respect to lot sizes apply to a use mentioned in paragraph (a) of subsection 38 (1).

Size of Dwelling Units

40. The provisions of clause (b) of subsection (1) of section 26 with respect to the size of dwelling units apply.

Yards for a Main Building

41. No main building may be placed, erected or altered so that

(a) A wall thereof containing a dwelling or a part thereof is closer to a side or rear lot line than

(i) 1.5 metres (5 ft), except in the case mentioned in subclause (ii), or

(ii) 5 metres (15 ft), if the wall contains a window to a habitable room; or

(b) any door thereof, when opened, extends over a street line.

Height of a Main Building or Structure

42. No main building or structure may exceed 15 metres (50 ft) in height.

Accessory Buildings and Structures

43. No accessory building or structure may

(a) exceed 4.3 metres (14 ft) in height;

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

(i) closer to the street at the front of the lot than the rear of the main building or structure, or

(ii) within 1.5 metres (5 ft) of a side lot or rear lot line; or

(c) be used for agricultural purposes or for the keeping of animals other than household pets.

Rec'd Feb 27th, 2014

✓ = Potential conflict with
Zoning By-law

Façade/Building Guidelines

Permitted Uses for BIA:

- ✓ • 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 street is a residential or commercial street thus making public uncomfortable since they feel that they are trespassing in someone's private property.
- ✓ • Buildings with mixed use would have residential units at the top and the ground floor having some commercial activities like the ones listed below:
 - Artist or Craftsperson Studio
 - Bakery
 - Bar, Lounge, or Nightclub
 - Institutional use
 - Museum or library
 - Office
 - Radio or TV Station
 - Restaurant
 - Retail Store or Service Shop
 - Cultural Establishments
 - Day Care Centres
 - Private Club
 - Personal Services
 - Medical clinic
 - Microbrew Pub
- Having mixed used 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.

Façade Requirements for BIA:

- ✓ • Building located in the BIA should have a 0m set back on front yard and/or maintain consistent lot line with adjacent buildings. Thus ensuring continuity of urban fabric and not creating dead spaces or breaks in the facades.
- Buildings located in the business improvement area should have a minimum building height of at least 2 stories and that building height not is less than 80% and not more than 120% of the average adjacent building heights to allow for continuity of the streetscape.
- Building width should respect pattern and size of adjacent properties and rhythm of open spaces.
- Building should feature a main entrance orientated to the public street and should be easily identifiable as the main entrance to the establishment. Doors should also be a similar/compatible with the overall façade design.
- All building feature elements should be scaled and sized appropriate to the design of the façade and adjacent properties. Also features should be placed in similar patterns/rhythm of adjacent

properties and open spaces for harmony of the facades and not to create discord amongst the adjacent spaces. These elements are the character of the building and provide feel of the building that is experienced by the public.

- Facades should be designed with distinct 3 parts – Base, Body, and Cap to delineate the mass of the façade and add a sense of character. These elements also break down the façade so not to become overbearing to the pedestrian.
- Materials shape the face of the building and its character. Material should be visually compatible with adjacent properties. Colour should be compatible with the architecture specially on or adjacent to historical buildings. Also colours should not dominate over the architectural features of the building, but to enhance them.
- Ground floor facades exposed to the street at the street level should have a minimum of 35% glazing with size and proportions of openings to be within 10% of the adjacent buildings. This allows an open dialogue between the public and occupants along with the adjacent buildings.
- Windows should be installed with a maximum dimension of 610mm from finish floor. This allows for display areas while not overly exposing occupants.
- Windows above the street level should be of the same size and proportion within 10% of the adjacent building or fit into the original openings of existing heritage buildings. Windows shape and design shall be in proportion with overall façade proportions and design.
- Roofs of buildings should be designed so that the style and shape responds to the architecture of the building and with the neighbouring facades as well.
- ✓ All building signage should be projected and be attached to building façade with sign material constructed with sandblasted wood or approved by some authority to ensure quality of sign. Raised lettering should be allowed to be used as long as design is related to the composition of the façade. Neon lighted signs could also be acceptable as long as the design is related to the overall design of the façade. Review should be done by a planning committee to ensure that style/design is in accordance with the design requirements and suits the BIA. Minor changes such as personal name changes for professional offices or hours of operation would not require any signage review.
- ✓ Box signs should not be permitted since they become easily dated and tend not to connect to the architecture of the façade, nor are they constructed well.

Below is a list of Municipalities that incorporate many of the design listed above:

Banff, BC



Grandville, OH



Chelsea, MI



Urban Fabric Guidelines

Urban Fabric Design Guidelines:

- Continue on improve pedestrian circulation through the business corridor by increase sidewalk areas in the business district and adding to the existing trails that connect to the New Brunswick Trail Network. Traffic studies should be to understand impact of wider sidewalks in the BIA.
- Provide street amenities as listed below in accordance to the listed guidelines :
 - Seating
 - Provide areas for people sit and participating in areas activities on the street.
 - Seating should be placed as not to interrupt pedestrian movement.
 - Seating can be either fixed or moveable.
 - Seating should also not be located too close to the street or located directly in front of the street curb.
 - Streets with seating should be at least 1.5m wide.
 - Planters
 - Should be constructed with durable material so with stand public use.
 - Planting material can be a variety of annuals, perennials, and shrubs that have been selected to accommodate the solar exposure and hardiness zone of Campbellton.
 - Planters can be painted with an accent colour.
 - Pedestrian Light Standards
 - Light standard should consistent.
 - Standards should be designed/scale for pedestrian usage allowing adequate height for movement of pedestrians
 - Light standards should be provided on a 150mm stone base
 - Bike racks
 - Should only be placed on sidewalks with a minimum width of 1.8m
 - Bike racks should be located and placed as not to impede pedestrian circulation.
 - One standard should be used throughout the BIA
 - All street amenities should be a unified standard with both material and colour unless noted otherwise in order unify the BIA district.
 - Street amenities should be visually compatible with the architectural features of the building. The concept is not to prohibit certain styles of street amenities i.e. modern amenities with historical facades, but that whichever common style is selected can tie into the facades to create a unified image of the BIA.
 - All street amenities should be located in clusters in order not to impeded access to parallel parked cars or overly separate the side walk from the street.
 - Street amenities should be separated from each other about 10-15m and be located to ensure that they don't block access to parked vehicles.
 - Street amenities should be offset from edge of curb at least 0.6m to allow for clearance for car doors.



34158973
2014-09-10
12:37

BYLAW NO. Z-1 - 41

**A BYLAW TO AMEND BYLAW NO. Z-1,
ZONING BYLAW**

**BE IT RESOLVED THAT Bylaw No. Z-1 - 41
be read in its entirety:**

The Council of the City of Campbellton, under the
authority vested in it by section 74 of the
Community Planning Act, enacts as follows:

**1. Bylaw No. Z-1, Zoning Bylaw SECTION 1
INTERPRETATION is amended by adding the
following new definition:**

“micro-brewery pub” means a drinking
establishment or restaurant that produces beer for
consumption on the premises.

**2. Bylaw No. Z-1, Zoning Bylaw PART VII -
CC ZONE is repealed and replaced with the
following:**

PART VII - CC ZONE

**CENTRAL COMMERCIAL
PERMITTED USES**

38.

(1) Subject to this section, any land, building or
structure may be used for the purpose of, and for no
other purpose,

- a) one or more of the following main uses:
- i) an automobile salesroom or sales lot,
 - ii) a bank or other financial institution,
 - iii) a bed and breakfast converted from an

ARRÊTÉ N° Z-1 - 41

**UN ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ
N° Z-1, ARRÊTÉ DE ZONAGE**

**IL EST RÉSOLU QUE l'Arrêté n° Z-1 - 41
soit lu dans son intégralité :**

Le conseil de la Ville de Campbellton, en vertu de
l'autorité que lui confère l'article 74 de la *Loi sur
l'urbanisme*, ordonne ce qui suit:

**1. La définition suivante est ajoutée à
l'article 1 – INTERPRÉTATION de l'Arrêté
n° Z-1, Arrêté de zonage :**

« bistrot-brasserie » s'entend d'un débit de
boisson ou d'un restaurant où l'on vend, pour
consommation immédiate, des bières brassées sur
place.

**2. La PARTIE VII – ZONE CC de l'Arrêté
n° Z-1, Arrêté de zonage, est abrogée et
remplacée par ce qui suit :**

PARTIE VII – ZONE CC

**ZONE COMMERCIALE CENTRALE
USAGES PERMIS**

38.

(1) Sous réserve des autres dispositions du
présent article, les terrains, bâtiments ou
constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :

- a) de l'un ou de plusieurs des usages
principaux suivants :
- i) une salle de vente d'automobiles ou un
terrain servant à la vente d'automobiles,
 - ii) une banque ou un autre établissement
financier,
 - iii) un gîte touristique converti d'un logement

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> iv) existing single family dwelling, v) a building intended for social, cultural or recreational activities, vi) a car wash, vii) a governmental or public utility building, viii) a funeral home, ix) a festival vendor, x) a gymnasium or health club, xi) a hotel or motel, xii) an institutional use, xiii) a medical office or clinic, xiv) a multiple dwelling, subject to subsection (2) of Section 39, xv) a museum or library, xvi) a micro-brewery pub, xvii) an office or office building, xviii) a park or playground, xix) a personal service shop, xx) a radio or TV station, xxi) a restaurant, xxii) a restaurant, licensed, xxiii) a retail store or service shop, xxiv) a studio, artisan or photography, xxv) a service station or public garage, xxvi) a tavern or beverage room; and | <ul style="list-style-type: none"> iv) unifamilial existant, v) un bâtiment destiné à des activités sociales, culturelles ou récréatives, vi) un lave-auto, vii) un édifice du gouvernement ou d'une entreprise de service public, viii) un salon funéraire, ix) un marchand de festival, x) un gymnase ou club de santé, xi) un hôtel ou un motel, xii) un usage institutionnel, xiii) un bureau médical ou une clinique, xiv) une habitation multifamiliale, sous réserve du paragraphe 39(2), xv) un musée ou une bibliothèque, xvi) un bistrot-brasserie, xvii) un bureau ou un immeuble de bureaux, xviii) un parc ou un terrain de jeux, xix) un établissement de soins personnels, xx) une station de radio ou de télévision, xxi) un restaurant xxii) un restaurant avec permis d'alcool, xxiii) un magasin de détail ou un atelier de services, xxiv) un atelier d'artiste ou de photographie, xxv) une station-service ou un garage public, xxvi) une taverne ou un salon de consommation; et |
|---|--|
-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> b) one or more of the following secondary uses: <ul style="list-style-type: none"> i) a dwelling, ii) a rooming or boarding house, or iii) indoor storage of articles for sale in connection with a use permitted by this selection; and c) any accessory building, structure or use incidental to the main or secondary use of the land, building or structure if such main or secondary use is permitted by this subsection. | <ul style="list-style-type: none"> b) de l'un ou de plusieurs des usages secondaires suivants ; <ul style="list-style-type: none"> i) une habitation ii) une pension ou une maison de chambres iii) un local d'entreposage d'articles à vendre liés à un usage permis par le présent articles ; c) des bâtiments, construction ou usage accessoires liés à l'usage principal ou secondaire du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal ou secondaire. |
|---|--|
-
- | | |
|---|---|
| <p>(2) The following main or secondary uses of land or a building are permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a bus or other public transportation | <p>(2) Les usages principaux ou secondaires qui suivent d'un terrain ou d'un bâtiment ne sont permis que sur approbation de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) une gare d'autobus ou d'un autre moyen de |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| <p>terminal or a taxi service;</p> <p>b) a laundry, bakery, dairy, soft drink bottling plant, printing establishment or a cleaning or dyeing establishment;</p> <p>c) a place of amusement or entertainment;</p> <p>d) a building, structure or use customarily incidental and accessory to a use mentioned in this subsection; or</p> <p>e) subject to subsection (7) a supervised or correctional home.</p> | <p>transport public ou un service de taxi;</p> <p>b) une buanderie, une boulangerie, une cr  merie, une usine d'embouteillage de boissons gazeuses, une imprimerie ou un établissement de nettoyage ou de teinture; un lieu de divertissement;</p> <p>c) un bâtiment, une construction ou un usage habituellement accessoire et lié à un usage mentionné au présent paragraphe;</p> <p>e) sous réserve du paragraphe (6), une habitation surveillée ou correctionnelle.</p> |
|---|---|
-
- | | |
|--|--|
| <p>(3) Except for gasoline pumps at a service station or public garage, or for a parking lot or automobile sales lot, outdoor uses located on private property and permitted under this section may be established or conducted only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission.</p> | <p>(3)    l'exception des pompes à essence dans une station-service ou un garage public, d'un terrain de stationnement ou d'un terrain de vente d'automobiles, seuls des activités d'usage extérieur situées sur une propriété privée et autorisée au titre du présent article peuvent être établis ou exercés sous réserve des modalités et conditions que pourrait exiger la commission.</p> |
|--|--|
-
- | | |
|--|--|
| <p>(4) A dwelling or a rooming or boarding house shall not be located on the ground floor of the building.</p> | <p>(4) Un logement ou une pension ou une maison de chambres ne peut se trouver au rez-de-chaussée du bâtiment.</p> |
|--|--|
-
- | | |
|---|---|
| <p>(5) The access to a dwelling or a rooming or boarding house shall be from inside the building at ground level and separate from the main access to the main use.</p> | <p>(5) L'accès à un logement ou à une maison de chambres ou pension de famille se fait par l'intérieur du bâtiment au niveau du sol et est s  par   de l'accès principal à l'espace destiné à son usage principal.</p> |
|---|---|
-
- | | |
|---|---|
| <p>(6) Multiple dwellings shall not be permitted</p> <p>a) on lots that front on Roseberry Street, Water Street, and Subway Street,</p> <p>b) on lots that front on the west side of Andrew Street, north of Roseberry Street; and</p> <p>c) on lots that front on the east side of Andrew Street between the railroad and Pleasant Street.</p> | <p>(6) Les logements multiples ne sont pas permis :</p> <p>a) sur les lots donnant sur les rues Roseberry, Water et Subway,</p> <p>b) sur les lots donnant sur le côté ouest de la rue Andrew et le c  t   nord de la rue Roseberry,</p> <p>c) sur les lots donnant sur le côté est de la rue Andrew entre le passage à niveau et la rue Pleasant.</p> |
|---|---|
-
- | | |
|--|--|
| <p>(7) No building may be used for the purpose of a supervised or correctional home unless</p> <p>a) it is at least 300 metres (1,000 ft) away from another supervised or correctional home or group home;</p> | <p>(7) Aucun bâtiment ne peut servir d'habitation surveillée ou correctionnelle    moins :</p> <p>a) de se trouver à une distance minimale de 300 mètres (1000 pieds) d'une autre habitation surveill  e ou correctionnelle ou d'un foyer de</p> |
|--|--|

- b) it contains a floor area of at least 28 square metres (300 square feet) for each resident therein; and
- c) two parking spaces are provided in excess of those required under Section 96.

(8) Festival vendors are not subject to subsection (3) of this section, pertaining to outdoor uses, or Section 92 LESSER HORIZONTAL DIMENSION.

LOT SIZES

39.

(1) Subject to subsection 2, no main building or structure may be placed, erected or altered on a lot less than 6 metres (20 ft) in width.

(2) The provisions of Section 25 with respect to lot sizes apply to a multiple dwelling.

SIZE OF DWELLING UNITS

40.

The provisions of clause (b) of subsection (1) of Section 26 with respect to the size of dwelling units apply.

YARDS FOR A MAIN BUILDING

41.

(1) Subject to this section, main buildings shall be placed, erected or altered at 0 metres from the street line

- 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

groupe;

- b) d'avoir une superficie minimale de 28 mètres carrés (300 pieds carrés) par occupant;
- c) de disposer de deux emplacements de stationnement en plus de ceux exigés en vertu de l'article 96.

(8) Les marchands de festival ne sont pas soumis aux dispositions du paragraphe (3) du présent article, concernant les usages extérieurs, ou à l'article 92 PLUS PETITE DIMENSION HORIZONTALE.

DIMENSIONS DES LOTS

39.

(1) Sous réserve du paragraphe (2), il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier une construction ou un bâtiment principal sur un lot d'une largeur inférieure à 6 mètres (20 pieds).

(2) Les dispositions de l'article 25 régissant les dimensions des lots s'appliquent à un logement multiple.

DIMENSIONS DES LOGEMENTS

40.

Les dispositions de l'alinéa 26(1)b) régissant les dimensions des logements s'appliquent.

COURS ATTENANTES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

41.

(1) Sous réserve du présent article, les bâtiments principaux doivent être implantés, édifiés ou modifiés à une marge de recul nulle du bord de la rue :

- a) sur les lots donnant sur les rues Roseberry, Water et Subway,
- b) sur les lots donnant sur le côté ouest de la rue Andrew et le côté nord de la rue Roseberry,
- c) sur les lots donnant sur le côté est

Andrew Street between the railroad
and Pleasant Street.

(2) No main building may be placed, erected or altered so that

a) a wall thereof containing a dwelling or a part thereof is closer to a side or rear lot line than

(i) 1.5 metres (5 ft), except in the case mentioned in subclause (ii), or

(ii) 5 metres (15 ft), if the wall contains a window to a habitable room; or

b) any door thereof, when opened, extends over a street line.

de la rue Andrew entre le passage
à niveau et la rue Pleasant.

(2) Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal de façon à ce que :

a) un mur d'une partie d'une habitation dans ce bâtiment se trouve

(i) à moins de 1,5 mètre (5 pieds) d'une limite latérale ou arrière d'un lot, sauf dans le cas mentionné au sous-alinéa (ii),

(ii) à moins de 5 mètres (15 pieds) d'une limite latérale ou arrière d'un lot si ce mur comporte une fenêtre donnant sur une pièce habitée;

b) une porte de ce bâtiment s'ouvre sur un alignement.

HEIGHT OF A MAIN BUILDING OR STRUCTURE

42.

No main building or structure may exceed 15 metres (50 ft) in height.

ACCESSORY BUILDINGS AND STRUCTURES

43.

No accessory building or structure may

a) exceed 4.3 metres (14 ft) in height;

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

(i) closer to the street at the front of the lot than the rear of the main building or structure, or

(ii) within 1.5 metres (5 ft) of a side lot or rear lot line; or

c) be used for agricultural purposes or for the keeping of animals other than household pets.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

42.

La hauteur maximale d'une construction ou d'un bâtiment principal est de 15 mètres (50 pieds).

CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS ACCESSOIRES

43.

Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent :

a) avoir une hauteur supérieure à 4,3 mètres (14 pieds);

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

(i) plus près de la rue attenante à la cour avant que l'arrière de la construction ou du bâtiment principal,

(ii) à moins de 1,5 mètre (5 pieds) d'une limite latérale ou arrière d'un lot;

c) servir à des fins agricoles ou au logement d'animaux autres que des animaux domestiques.

MATERIAL ON WALLS FACING A STREET

43.1

No building containing a use permitted by this part may be constructed or altered so that the wall portion of the first storey facing a public street is covered with a material other than brick or concrete.

1ST READING BY TITLE: July 14, 2014

2ND READING BY TITLE: July 14, 2014

READING IN FULL: September 8, 2014

3RD READING BY TITLE AND ADOPTION: September 8, 2014

MATÉRIAUX DE FAÇADE CÔTÉ RUE

43.1

Aucun bâtiment comprenant un usage permis aux présentes ne peut être construit de façon qu'un mur du rez-de-chaussée qui donne sur une rue publique soit revêtu d'un matériau autre que la brique ou le béton.

1^E LECTURE PAR TITRE: le 14 juillet 2014

2^E LECTURE PAR TITRE: le 14 juillet 2014

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : le 8 septembre 2014

3^E LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION: le 8 septembre 2014


Bruce N. MacIntosh
Mayor / Maire

Monique Cormier
City Clerk / Secrétaire municipale

I certify that this instrument
is registered or filed in the
Restigouche
County Registry Office,
New Brunswick

J'atteste que cet instrument est
enregistré ou déposé au bureau
de l'enregistrement du comté de
Restigouche
Nouveau-Brunswick

2014-09-10 12:37 34158973
date/date time/heure number/numéro
Guylaine Benoit
Registrar-Conservateur



Tableau 1 : Commentaires reçus des ministères provinciaux / Table 1 : Comments received from provincial departments

Personne-ressource du ministère de GNB	Commentaires
André Frenette, UPC, MICU Urbaniste Urbanisme et aménagement provincial Gouvernements locaux	Aucun commentaire
Annie van Deventer-Radford Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine Direction d'archéologie et patrimoine Tourisme, Patrimoine et Culture	<i>« La Direction de l'archéologie et du patrimoine a examiné l'avis de travaux prévus et n'a aucune préoccupation ni aucun commentaire pour le moment.</i> <i>En cas de découverte accidentelle de ressources archéologiques au cours de travaux d'excavation, le promoteur doit se conformer à l'article 9 de la Loi sur la conservation du patrimoine, qui exige que les travaux doivent s'arrêter et que le promoteur doit en informer la Direction de l'archéologie et du patrimoine. »</i> annie.radford@qnb.ca
Ian Donald Directeur Opérations régionales et conformité ministère de l'Environnement et de Gouvernements locaux	Aucun commentaire
GNB department contact	Comments
André Frenette, RPP, MCIP Planner Provincial and Community Planning Department of Environment and Local Government	No comment
Annie van Deventer-Radford Project Specialist: Archaeology & Heritage Archaeology and Heritage Branch Tourism, Heritage and Culture	<i>"Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of planned work and has no concerns/comments at this time.</i> <i>If there is an accidental discovery of archaeological resources during any groundbreaking activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch."</i> annie.radford@qnb.ca
Ian Donald Director Regional Operations and Compliance Department of Environment and Local Government	No comment



Tableau 2 : Commentaires reçus sur les avis fonciers / Table 2 : Comments received on land related notices

Adresse (NID)	Renseignements de la Gazette foncière
91, rue Water (50116151) – terrain vacant	Lieux de stockage de produits pétroliers
24, rue Pleasant (50116136) – bâtiment résidentiel existant	Lieu actuel ou ancien ayant été contaminé
77, rue Water (50116193) – bâtiment commercial existant	Lieux de stockage de produits pétroliers
69, rue Water (50116227) – parc de stationnement commercial	Lieux de stockage de produits pétroliers
53, rue Water (50396662) – bâtiment existant à usage mixte	Lieu actuel ou ancien ayant été contaminé

Personne-ressource du ministère de GNB	Commentaires
Emilie Tremblay, ing. Ingénieure principale Direction des autorisations ministère de l'Environnement et de Gouvernements locaux Questions concernant l'avis relatif aux lieux de stockage de produits pétroliers : Quelle est la responsabilité de l'autorité d'aménagement du territoire si nous avons une demande de construire des logements sur un terrain dont l'avis ci-joint est publié dans la Gazette foncière ? Quelle est la responsabilité du propriétaire à l'égard de ce même avis ?	« En vertu du Règlement sur le stockage et la manutention des produits pétroliers (87-97), le propriétaire de l'installation (qui peut ou non être le propriétaire du terrain) est responsable de l'enregistrement du lieu, de la licence annuelle du lieu, de l'entretien régulier du réservoir, ainsi que de l'enlèvement du réservoir. L'autorité d'aménagement du territoire est responsable de s'assurer que le logement proposé n'interfère pas avec le système de stockage de produits pétroliers. »
André Fortin, ing. Ingénieure senior d'assainissement Direction des autorisations – Unité des lieux contaminés ministère de l'Environnement et de Gouvernements locaux Questions concernant l'avis relatif aux Lieu actuel ou ancien ayant été contaminé : Quelle est la responsabilité de l'autorité d'aménagement du territoire si nous avons une demande de construire des logements sur un terrain dont l'avis ci-joint est publié dans la Gazette foncière ? Quelle est la responsabilité du propriétaire à l'égard de ce même avis ?	« Quant aux responsabilités du propriétaire du terrain, voici un bref aperçu. Dans le cas d'un dossier de lieu contaminé ouvert, le propriétaire pourrait être responsable de traiter toute contamination sur le lieu et d'obtenir la fermeture du dossier. Un professionnel devra être embauché pour évaluer/assainir la propriété et obtenir la fermeture réglementaire, en tenant compte du développement /de l'utilisation du sol proposé avant le début de tout développement. Veuillez noter que dans certains cas, la partie responsable (PR) n'est pas la propriétaire du bien en question. Il pourrait s'agir d'un bien-fonds de tierce partie touché ou d'une autre personne responsable du déversement (un livreur de carburant a rempli un réservoir en trop). La responsabilité du nettoyage incombera au PR. Dans le cas d'un dossier de lieu contaminé fermé, le propriétaire est responsable de s'assurer que le développement/l'utilisation du sol proposé correspond aux critères spécifiques qui ont été utilisés pour fermer le lieu. Par exemple, si une propriété a été assainie, évaluée en termes de risques et fermée en raison du fait que l'utilisation du sol était acceptable pour un bâtiment commercial, elle ne conviendra pas à un développement résidentiel en raison du risque potentiel accru pour la santé humaine. Idéalement, pour assurer une vérification diligente appropriée, un professionnel devrait être embauché pour prendre cette décision, surtout s'il s'agit d'une fermeture conditionnelle. Les critères de fermeture peuvent être trouvés dans le rapport sur l'état du site, qui peut être obtenu avec une demande d'information environnementale de base sur les biens-fonds. Si le développement proposé ne correspond pas aux critères de fermeture, le lieu doit être réévalué pour la nouvelle utilisation du sol, ce qui nécessiterait d'embaucher un professionnel et de soumettre un nouveau rapport de fermeture et un nouveau rapport sur l'état du site au ministère pour examen et approbation. Quant aux responsabilités de la Commission, cela dépend de l'autorité dont vous disposez à cet égard. Idéalement, nous ne voudrions pas qu'un permis de construction soit délivré sur un lieu présentant un risque potentiel pour la santé ou l'environnement. Pouvez-vous demander au propriétaire de fournir une opinion d'un professionnel s'il y a un avis sur la propriété? Pourriez-vous attendre qu'ils le fassent avant d'émettre un permis ? Nous sommes certainement disponibles pour fournir des conseils sur le moment où un professionnel doit être engagé. »



Address (PID)	Land Gazette Information
91 Water (50116151) – vacant lot	Petroleum Storage Site
24 Pleasant (50116136) – existing residential building	Remediation Site (Current or Former Contaminated Site)
77 Water (50116193) – existing commercial building	Petroleum Storage Site
69 Water (50116227) – commercial parking lot	Petroleum Storage Site
53 Water (50396662) – existing mixed-use building	Remediation Site (Current or Former Contaminated Site)

GNB department contact	Comments
Emilie Tremblay, P.Eng Senior Engineer Authorizations Branch Department of Environment and Local Government Questions asked by the RSC planner regarding the Petroleum Storage Site notice: What is the responsibility of the land use authority if we have an application to build housing on a lot that has the attached notice posted on Land Gazette? What is the property owner's responsibility with regard to the same notice?	<i>"Under the Petroleum Production Storage and Handling Regulation (87-97), the owner of the system (which may or may not be the land owner) is responsible for site registration, annual site licensing, regular tank maintenance, as well as the removal of the tank.</i> <i>The land use authority has the responsibility to ensure the proposed housing will not interfere with the petroleum storage system."</i>
Andre Fortin, P.Eng Senior Remediation Engineer Authorizations Branch – Contaminated Sites Unit Department of Environment and Local Government Questions asked by the RSC planner regarding Current or Former Contaminated Site notice: What is the responsibility of the land use authority if we have an application to build housing on a lot that has the attached notice posted on Land Gazette? What is the property owner's responsibility with regard to the same notice?	<i>"As for the responsibilities of the property owner, here is quick overview.</i> <i>For an open contaminated site file, the property owner could be responsible for addressing any contamination at the site and obtaining file closure. A site professional would need to be hired to assess/remediate the property and obtain regulatory closure with the proposed development/land use in mind before any development is initiated. Note that in some cases, the responsible party (RP) is not the property owner of the subject property. It could be an impacted 3rd party property, or someone else was responsible for the spill (fuel delivery person overfilled a tank). The responsibility for the clean-up would be with the RP.</i> <i>For a closed contaminated site file, the property owner is responsible to ensure that the proposed development/land use fits within the specific criteria that were used to close the site. For example, if a property was remediated, risk 2</i> <i>assessed, and closed based on the land use being acceptable for a commercial building, it will not be suitable for a residential development due to the potential increased risk to human health. Ideally, to ensure proper due diligence, a site professional should be hired to make this determination, especially if it is a conditional closure. The closure criteria can be found on the Record of Site Condition for the site, which can be obtained with a Property Based Environmental Information request. If the proposed development does not fit the closure criteria, the site must be reevaluated for the new land use, which would require them to hire a Site Professional and submit a new closure report and record of site condition to the Department for review and approval.</i> <i>As for the Commissions responsibilities, it would depend on what authority you have in this regard. Ideally, we would not want a building permit to be issued on a site that has potential health/environmental risk. Are you able to ask the property owner to provide a site professional opinion if there is flag on the property? Could you hold off issuing a permit until they do? We are certainly available to provide some guidance on when a site professional should be engaged."</i>

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 02EN

Les Entreprises Yves Lévesque Ltée
Campbellton
1110 Rte 275 Saint-Arthur area

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 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 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 unserved 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 than 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 and 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 in 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.

Reason/ Raison : The current zoning of 1110 rte 275 (PID 50148170), "Institutional, INST1 Zone", does not allow a single-family dwelling.

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 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.
Recommandation technique :

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.

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 100 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and
Consultation externe :

nature of the application that is being considered. A total of 12 letters were sent.

A preliminary rezoning report was circulated to provincial departments, the municipal engineering department, the municipal firefighting department and the RSC building inspection services for review and comments. Please see attached Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments received.

- Attachments/ Pièces jointes :**
- Figures mentioned in the report description.
 - Table 1: "Analysis of proposed development and applicable rural plan policies"
 - Table 2: "Comments received from provincial/municipal departments"
 - Draft By-law No. Z-20-5 and draft resolution with rezoning conditions.

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 02FR

Les Entreprises Yves Lévesque Ltée
1110, rte 275, secteur St-Arthur

Campbellton

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

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

Description : 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'empreinte 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. À 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.

Veuillez 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 rezonage 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 rezonage 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 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.

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 rezonera 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 rezonera 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 rezonera 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 rezonera 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 infrastructures 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 une route publique existante) pour permettre la conversion d'un bâtiment existant (lié 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 municipale 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 municipale 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.

Reason/ Raison : Le zonage actuel du 1110, rte 275 (NID 50148170), « zone de Services collectifs, Zone SC1 », ne permet pas une habitation unifamiliale.

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 : 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 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
Recommandation technique :

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.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation:
Consultation externe :

Avis public - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 100 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, 12 lettres ont été envoyées.

Un rapport préliminaire de rezonage ont été distribués aux ministères provinciaux, au service municipal d'ingénierie, au service municipal de lutte contre les incendies et aux services d'inspection des bâtiments de la CSR pour examen et commentaires. Consultez le Tableau 2 ci-joint : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/services municipaux » pour les commentaires reçus.

- Attachments/ Pièces jointes :**
- Les figures mentionnées dans la description du rapport.
 - Tableau 1 : « Analyse du projet d'aménagement et des énoncés de principe pertinents du plan rural »
 - Tableau 2 : « Commentaires reçus des ministères provinciaux/services municipaux »
 - Projet d'Arrêté n° Z-20-5 et projet de résolution avec conditions de rezonage.



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.restigouche.ca

**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: LES ENTREPRISES YVES LÉVESQUE LTÉE

Adresse postale du requérant : /

Applicant's mailing address: 966, Route 275, Saint-Arthur, Nouveau-Brunswick E3N 5R1

Téléphone (résidence) / Phone (residence) :

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell) : 506-789-3151

Courriel / Email : landrju@gmail.com

Zonage actuel / Current zoning : Zone de Services collectifs (SC1)

Zonage proposé / Proposed zoning : Zone résidentielle rurale (R3)

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : / 1075, Route 275, Saint-Arthur, NB E3N 5R2

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

NIDs / PIDs: 50148170

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.

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

☒ Oui/Yes ☐ Non/No

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

☒ Oui/Yes ☐ Non/No

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

\$ 150 000

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

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



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1B1
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.commissionrestigouche.ca

Source d'eau / Water source :

☐ Municipal ☒ Puits / Well

Branchements d'égouts / Sewage connections:

☐ Municipal ☒ 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:

23-11-2023

Date

Signature du propriétaire / Signature of Owner:

24-11-2023

Pierrette Doucet

Director - LE CLUB DOR DE ST. ARTHUR INC.

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

☒ Français / French ☐ 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 / Please note that depending on the municipality there may be a fee applied to this application for rezoning or amendment to the zoning text.

For guidance and advice, please contact our development officers for guidance 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



Figure 3 : Plan de localisation (terrain à rezoner en rouge / Location Map (land to be rezoned in red).



Figure 4: Plan de localisation avec image aérienne (terrain à rezoner en rouge) / Location Map with aerial image (land to be rezoned in red).

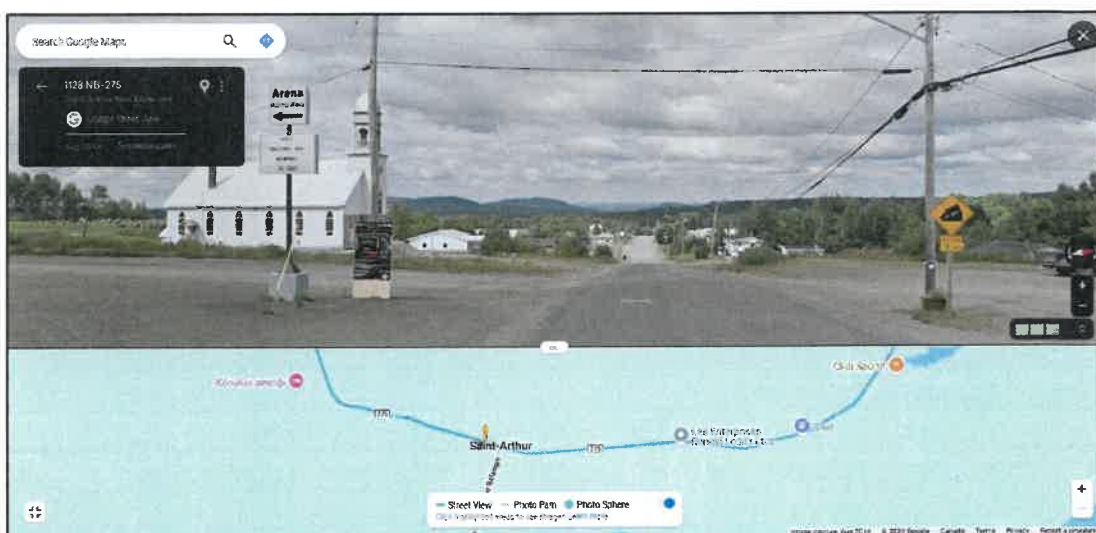


Figure 5 : Image « Google Street View » août 2014 / Google Street View image, August 2014



Figure 6 : Image « Google Street View » août 2014 / Google Street View image, August 2014



Figure 7 : Photo prise en octobre 2024 / Photo taken October 2024



Figure 8 : Une ébauche de plan de localisation / Rough site plan

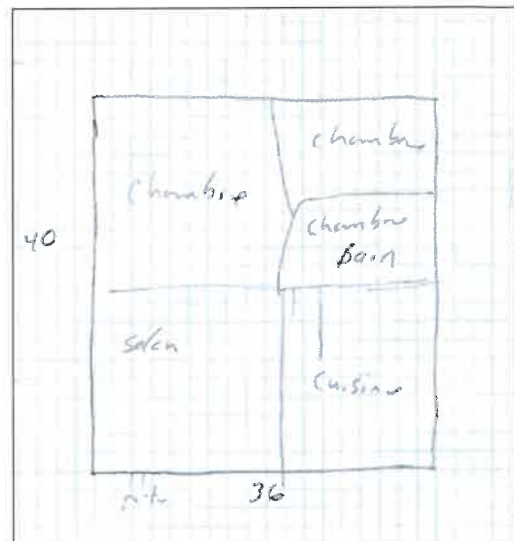


Figure 9 : Une ébauche de plan de plancher / Rough floor plan

Kim Thompson

From: Castonguay, Reno (JPS/JSP) <Reno.Castonguay3@gnb.ca>
Sent: March 15, 2024 11:56 AM
To: Kim Thompson
Subject: Club l'Age d'Or de St-Arthur
Attachments: Annexe C, signer.pdf

Follow Up Flag: Follow up
Flag Status: Completed

Hi Kim,

Here a copy of the Annex C concerning the OSSD system. Please let me know if you have any questions.

Thanks

Reno Castonguay

Plumbing & On-Site Sewage Disposal Systems Inspector / Inspecteur d'installations de plomberie et des systèmes autonomes d'évacuation et de récupération des eaux usées
Justice and Public Safety / Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique
Technical Inspection Services / Service d'Inspection Technique

Phone / Téléphone : (506) 253-8379
Fax / Télécopieur : (506) 789-2415
Email / Courriel : reno.castonguay3@gnb.ca



This message is intended for the person to whom it is addressed and is to be treated as confidential or private communications. It must not be forwarded unless permission has been received from the originator. If you have received this message inadvertently, please notify the sender and delete the message. Then delete your response. Thank you for your cooperation.

Ce message est destiné à la personne désignée dans la présente et il doit demeurer confidentiel. Il ne doit pas être réacheminé sans la permission de l'expéditeur. Si ce message vous a été envoyé par erreur, veuillez aviser l'expéditeur et effacer le message. Effacez ensuite votre réponse. Merci de votre collaboration.

ANNEXE C : DÉTERMINATION DE LA DEMANDE PORTANT SUR LE RACCORDEMENT À UN SYSTÈME AUTONOME D'ÉVACUATION ET D'ÉPURATION DES EAUX USÉES EXISTANT

Nom du client : Yves Levesque (Les Entreprises Yves Levesque Ltée)

Emplacement de la propriété : 1075 route 278, St-Arthur, NB

NID: 50148170

Taille du lot: 2406 m²

But de la demande : Aménager en maison unifamiliale (max. 3 chambres)

La détermination pour la propriété susmentionnée a été faite en fonction des renseignements fournis.

☐ La reconnaissance écrite qu'une approbation n'est pas requise pour entreprendre l'aménagement proposé, car le débit estimatif quotidien d'eaux usées n'a pas augmenté.

☒ Approuvée, car le débit estimatif quotidien d'eaux usées n'a pas augmenté

☐ Approuvée, car elle se conforme aux Lignes directrices techniques relatives aux systèmes autonomes d'évacuation des eaux usées du Nouveau-Brunswick.

☐ NON approuvée, car plus de renseignements sont requis. Le client doit faire remplir l'évaluation du système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées par un installateur accrédité ou demander l'installation d'un nouveau système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées.

☐ NON approuvée, car le lot et l'infrastructure ne satisfont pas aux critères d'approbation. Il est fortement recommandé d'installer un filtre pour les effluents dans toutes les fosses septiques existantes s'il n'y en a pas déjà un. Cela protégera le champ d'épuration contre l'intrusion de matériaux solides qui pourraient causer des problèmes de fonctionnement.

Avis de non-responsabilité

Cette détermination ne constitue pas une garantie de longévité du système autonome d'évacuation et d'élimination des eaux usées. S'il faut remplacer le système existant à une future date, celui-ci doit se conformer aux exigences réglementaires.

Signature de l'inspecteur des SIT :

Reno Castonguay

Préciser l'exemption ou les exemptions requises :

Lorsqu'une exemption est requise.

☐ Approuvée ☐ Non approuvée

Signature de l'inspecteur de la SP:

Signature du directeur régional :

Signature du médecin-hygiéniste régional le cas échéant :

Pratiques exemplaires pour l'utilisation du système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées

- Nettoyez le filtre pour les effluents qui se trouve à la sortie de votre fosse septique.
- Faites vider votre fosse septique tous les deux ou trois ans par un service de pompage agréé.
- Détournez l'eau de surface du champ d'épuration.
- Détournez les gouttières et les drains de périmètre du champ d'épuration.
- Installez des robinets à débit réduit.
- La toilette doit être utilisée pour éliminer les déchets sanitaires et le papier de toilette seulement. N'éliminez pas de lingettes jetables, de produits sanitaires, de couches ou d'huiles et de graisse dans la fosse septique.
- Évitez de soumettre le système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées à des débits quotidiens élevés comme faire toute la lessive le même jour.
- Ne raccordez pas les eaux de lavage provenant des appareils de traitement de l'eau au système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées.
- Ne conduisez ou ne stationnez rien sur votre fosse septique. Le champ d'épuration ne doit être perturbé que pour y tondre le gazon. Les arbres et les racines d'arbustes peuvent boucher le système.
- N'ajoutez pas d'additifs commerciaux aux fosses septiques ou ne mettez pas de produits chimiques nocifs dans la fosse septique.

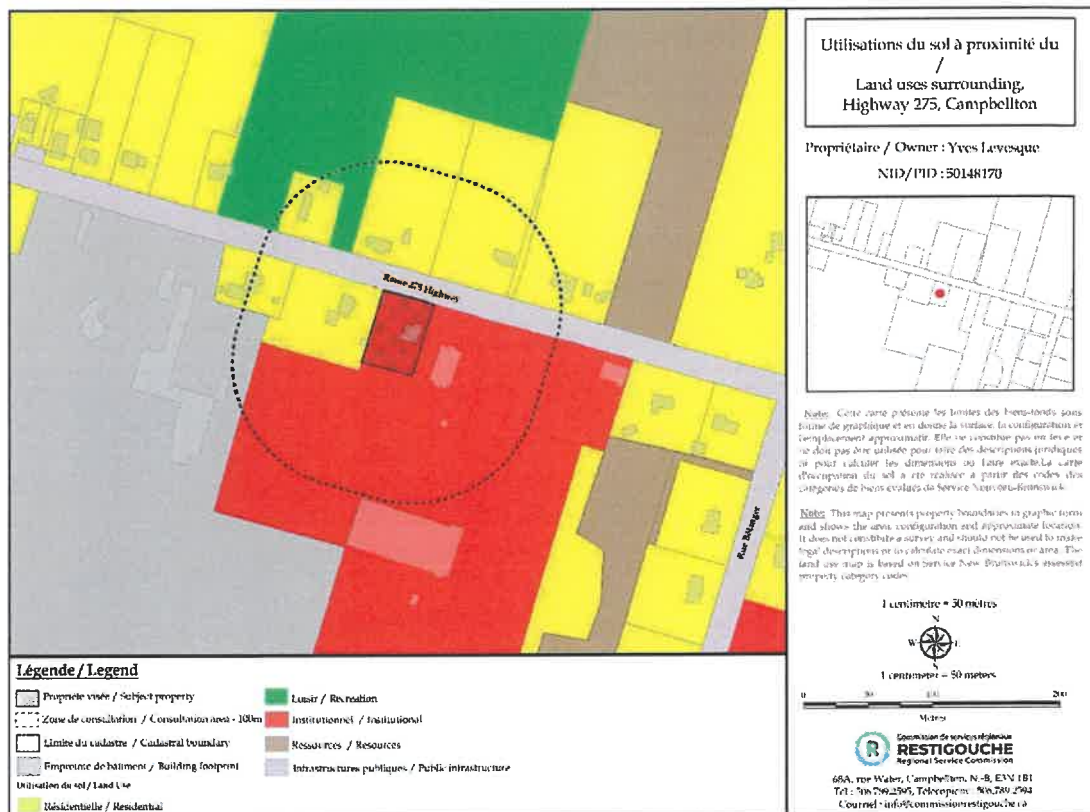


Figure 11 : Utilisations du sol à proximité de la propriété en question / Land uses surrounding the subject property



Figure 12 : Photo aérienne 2018, propriété à rezoner en rouge, utilisations du sol à proximité sont indiquées / Aerial photo 2018, property to be rezoned in red, surrounding land uses are indicated

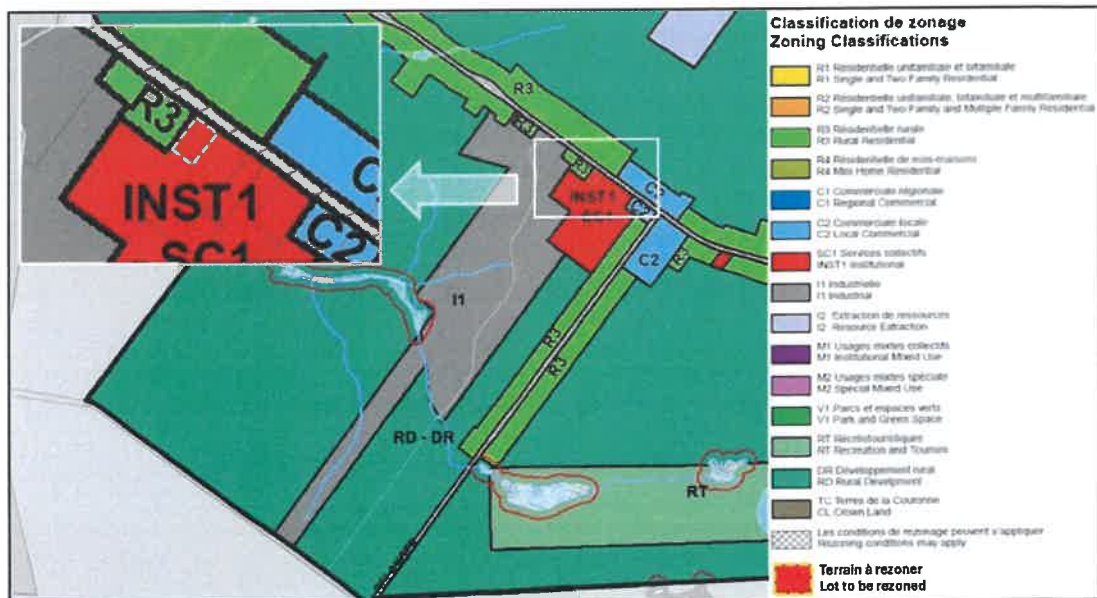


Figure 13 : Extrait de la carte de zonage, le terrain à rezoner est délimité par une ligne pointillée jaune / Portion of Atholville Zoning Map, lot to be rezoned is outlined by a yellow dashed line

Tableau 1 : Analyse du projet d'aménagement et des énoncés de principe du plan rural

Énoncés de principe et propositions applicables au projet d'aménagement	Analyse du projet d'aménagement
2.0 Développement du Village d'Atholville 2.2.2 Énoncés de principe 2.2.2.4 <i>Encourager le réaménagement des bâtiments vacants existants.</i> 2.2.3 Propositions 2.2.3.6 <i>Modifier le zonage des bâtiments vacants existants pour permettre un nouveau développement basé sur une échelle et un usage pertinent.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Cette proposition modifiera le zonage et réaménagera un bâtiment vacant existant pour permettre une utilisation similaire ou moins intensive dans l'empreinte du bâtiment existant. Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à ces énoncés de principe et propositions.
3.0 Usages résidentiels 3.2.2 Énoncés de principe 3.2.2.1 <i>Favoriser la densification résidentielle et l'aménagement intercalaire en harmonie avec le caractère des quartiers existants et qui correspond à l'infrastructure existante sur le site.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Cette proposition modifiera le zonage et réaménagera un bâtiment vacant existant pour permettre une utilisation similaire ou moins intensive dans l'empreinte du bâtiment existant. La conversion du bâtiment existant constitue un aménagement intercalaire. Il existe de nombreuses habitations unifamiliales à proximité. Il n'y a pas de services publics d'eau et d'égouts disponibles à cet endroit. Un puits et un système septique existants assurent l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées sur place. L'autorité provinciale, sur la base de la proposition, une habitation unifamiliale de 2 à 3 chambres à coucher, a approuvé le système septique existant parce que le débit quotidien estimé des eaux usées n'augmentera pas. Les conditions de rezonage imposant ces limitations au développement futur du lot et le fait que l'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie ont été incluses dans une entente de rezonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil. Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à ces énoncés de principe et propositions.
6.0 Usages institutionnels 6.2.2 Énoncés de principe	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel).

6.2.2.2 <i>Faciliter la requalification des grands bâtiments institutionnels vacants.</i> 6.2.3 Propositions 6.2.3.4 <i>Examiner au cas par cas les demandes de modification d'une zone de services collectifs, Zone SC1, à une autre zone.</i>	Bien qu'il ne s'agisse pas d'un grand bâtiment, l'ancien Club de l'Âge d'or est un bâtiment institutionnel vacant qui sera reclassé en usage résidentiel. Cela permettra de moderniser et d'entretenir le bâtiment conformément aux normes et aux exigences actuelles. La demande de rezonage correspondante est en cours d'évaluation en fonction de la proposition présentée. La proposition est en cours d'examen pour déterminer si elle est conforme aux exigences et aux normes actuelles. Si un aspect de la proposition n'est pas conforme, le propriétaire sera invité à réviser la proposition. Les conditions de rezonage sont incluses dans une entente de rezonage conditionnel, le cas échéant, pour guider le développement futur du lot conformément aux exigences provinciales et municipales. Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à ces énoncés de principe et propositions.
13.0 Mise en œuvre du Plan rural 13.2.2 Énoncés de principe	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Consultez l'analyse ci-dessous.
13.2.2.3 <i>Les énoncés de principes et les propositions dans le présent plan rural doivent être modifiés lorsque l'intention d'un énoncé de principe ou toute proposition subséquente doit être modifiée.</i>	Aucun changement n'est nécessaire : L'analyse présentée dans ce tableau indique que le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à l'intention des énoncés de principe existants et des propositions subséquentes du Plan rural d'Atholville.
13.2.2.4 <i>Dans l'examen des modifications futures au présent plan rural, le Conseil doit tenir compte des points suivants :</i> <i>a) La proposition est-elle conforme aux énoncés de principes et aux propositions du présent plan rural?</i>	L'analyse présentée dans ce tableau indique que le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes aux énoncés de principe et aux propositions du Plan rural d'Atholville.
<i>b) La proposition est-elle prématurée ou contre-indiquée du fait que le Village ne peut pas raisonnablement absorber les coûts publics liés à la proposition?</i>	Le projet d'aménagement consiste à modifier l'utilisation d'un bâtiment existant sur une voie publique existante. Il n'y a pas de services publics d'eau et d'égouts disponibles à cet endroit. Un puits et un système septique existants assurent l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées sur place. Le personnel municipal n'a soulevé aucune préoccupation concernant le déneigement ou les opérations de lutte contre les incendies. Sur la base de cet examen et de cette consultation, aucun coût public supplémentaire lié aux infrastructures et aux services municipaux n'a été identifié que la municipalité serait tenue d'absorber, c'est-à-dire aucun coût public supplémentaire aux coûts publics existants liés au bâtiment existant.

	Toutefois, afin de planifier d'éventuelles propositions de développement futur, une condition de rezonage selon laquelle les services municipaux d'eau et d'égouts ne sont pas disponibles à cet endroit et ne sont ni implicites ni garantis à l'avenir a été incluse dans une entente de rezonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil. Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à cet énoncé de principe.
13.2.2.5 Outre toute autre considération spécifique relevée ailleurs dans le présent plan rural, l'évaluation par le Conseil de toutes les demandes de modification du présent plan rural doit tenir compte des facteurs suivants : a) La suffisance et l'existence des services municipaux.	Le projet d'aménagement consiste à modifier l'utilisation d'un bâtiment existant sur une voie publique existante. Il n'y a pas de services publics d'eau et d'égouts disponibles à cet endroit. Un puits et un système septique existants assurent l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées sur place. L'autorité provinciale, sur la base de la proposition, une habitation unifamiliale de 2 à 3 chambres à coucher, a approuvé le système septique existant parce que le débit quotidien estimé des eaux usées n'augmentera pas. Les conditions de rezonage imposant ces limitations au développement futur du lot et le fait que l'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie ont été incluses dans une entente de rezonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil. La route publique à cet endroit, la route 275, appartient au ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI), qui l'entretient, et qui a été consulté sur le projet d'aménagement. Aucun commentaire n'a été reçu. Au nom de la municipalité, le Directeur des services aux citoyens par intérim n'a soulevé aucun problème ni aucune préoccupation concernant le déneigement des rues et les services d'eau et d'égouts. De plus, le Chef des pompiers de la municipalité n'a soulevé aucun problème concernant les services de lutte contre les incendies. Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes à cet énoncé de principe.
b) Les accès, les routes et les ponts sont-ils propices à l'usage proposé?	La route 275 est une route publique locale, destinée principalement à donner accès aux résidences, aux entreprises, etc. La marge de retrait minimale requise par rapport à la route 275 est de 7,6m, tandis que la marge de retrait réelle est de 18,9m. Aucun ajout à l'empreinte du bâtiment existant n'est proposé. Toutefois, il y a suffisamment d'espace pour ajouter à l'avant du bâtiment conformément à la marge de retrait minimale requise.



Figure A : à l'est de la voie d'accès existante

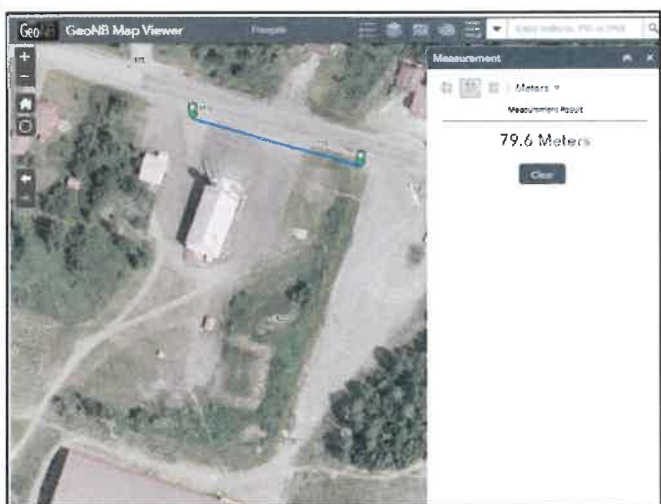


Figure B : approximation de la distance de visibilité à l'est de la voie d'accès existante



Figure C : à l'ouest de la voie d'accès existante

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.

Selon les Normes pour la construction de chemins et des rues des lotissement du MTI, pour une limite de vitesse affichée de 50 km/h, la distance de visibilité d'arrêt minimale est de 65m.

À l'est de la voie d'accès existante, il y a une visibilité sur la rte 275 jusqu'au sommet d'une colline devant la propriété de l'aréna (voir la photo à la Figure A). Pour donner une approximation de la distance de visibilité jusqu'à ce sommet de colline, la distance mesurée à l'aide de GeoNB à partir du coin nord-est du lot en question (NID 50148170) le long de la rte 275 jusqu'au coin nord-ouest de la propriété de l'aréna (NID 50214329), est de 80m (voir la Figure B).

À l'ouest de la voie d'accès existante, il y a une visibilité sur la rte 275 au-delà de l'ancienne propriété de la scierie jusqu'à une autre crête de colline (voir la photo à la Figure C). Pour donner une approximation de la distance de visibilité à l'ouest de la voie d'accès existante, la distance entre le côté ouest de la voie d'accès et le coin nord-est de la propriété de la scierie (NID 50407196) est de 154m (voir la Figure D).

Lorsque les distances de visibilité approximatives de la voie d'accès existante semblent être beaucoup plus grandes que les normes du MTI, la voie d'accès existante est jugée appropriée.

La route publique à cet endroit, la route 275, appartient au ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI), qui l'entretient, et qui a été consulté sur le projet d'aménagement. Aucun commentaire n'a été reçu.

Au nom de la municipalité, le Directeur des services aux citoyens par intérim n'a soulevé aucun problème ni aucune préoccupation concernant le déneigement des rues et les services d'eau et d'égouts. De plus, le Chef des pompiers de la municipalité n'a soulevé aucun problème concernant les services de lutte contre les incendies.

À condition que le demandeur/promoteur/propriétaire actuel et les futurs propriétaires se conforment aux conditions de rezonage et satisfassent aux exigences provinciales et municipales, les accès, les routes et les ponts existants devraient être propices à la conversion proposée du bâtiment existant en habitation unifamiliale.

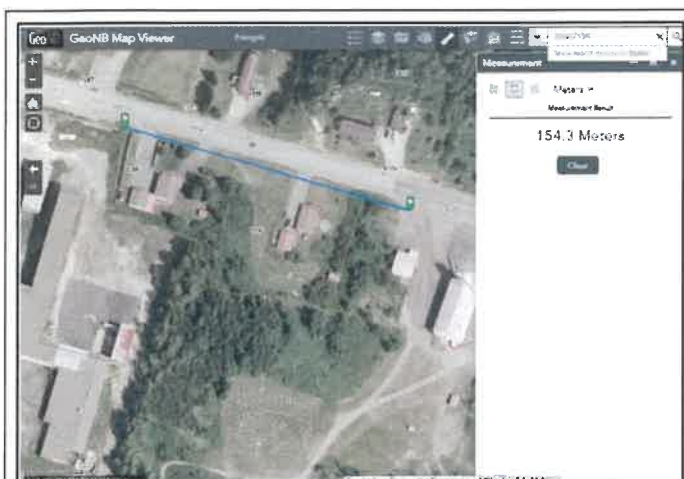


Figure D : approximation de la distance de visibilité à l'ouest de la voie d'accès existante

c) Les dimensions du terrain sont-elles adéquates pour l'usage proposé?

Le lot en question mesure 2406m², soit un peu plus de la moitié de la superficie minimale requise de 4000m² (1 acre). La largeur du lot est de 39,5m (129,64pi).

Aucun ajout à l'empreinte du bâtiment existant n'est proposé. Toutefois, les cours existantes du bâtiment principal sont plus grandes que les cours minimales requises pour un bâtiment principal dans la Zone R3. Un seul espace de stationnement est requis par les dispositions de zonage (article 19, Plan rural d'Atholville). Il y a plus qu'assez d'espace de stationnement pour l'habitation unifamiliale proposée.

Le ministère de la Justice et de la Sécurité publique (MJSP) a approuvé le système septique existant pour une habitation unifamiliale avec un maximum de trois chambres à coucher. Une condition de rezonage pour imposer ces limitations au développement futur du lot a été incluse dans une entente de rezonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil.

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 4000m² (1 acre) et la largeur minimale de 54m (177pi) requises par la réglementation provinciale. Une condition de rezonage que l'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie a été incluse dans une entente de rezonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil.

À condition que le demandeur/promoteur/propriétaire actuel et les futurs propriétaires se conforment aux conditions de rezonage et satisfassent aux exigences provinciales et municipales, les dimensions du terrain devraient

	être adéquates à la conversion proposée du bâtiment existant en habitation unifamiliale.
<i>d) Entre autres et sans s'y limiter, les impacts sur les utilisations des terrains environnantes, par exemple :</i>	
<i>i) L'usage proposé présente-t-il un risque pour la sécurité publique?</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Cette proposition modifiera le zonage et réaménagera un bâtiment vacant existant pour permettre une utilisation similaire ou moins intensive dans l'empreinte du bâtiment existant. Les consultations avec les ministères provinciaux et les services municipaux concernant le bâtiment existant et le système septique existant, les services de lutte contre les incendies et la route n'ont pas soulevé de préoccupations ni de risques pour la sécurité publique. À condition que le demandeur/promoteur/propriétaire actuel et les futurs propriétaires se conforment aux conditions de rezonage et satisfassent aux exigences provinciales et municipales, l'habitation unifamiliale proposée ne présente pas de risque pour la sécurité publique.
<i>ii) L'usage proposé est-il compatible avec les utilisations des terrains environnants? Les dimensions des constructions ou des bâtiments proposés, sont-elles compatibles?</i>	Il existe de nombreuses habitations unifamiliales de taille similaire à proximité. Aucun ajout à l'empreinte du bâtiment existant n'est proposé. Par conséquent, l'habitation unifamiliale proposée est jugée compatible avec les utilisations du sol à proximité.
<i>iii) L'usage proposé produira-t-il des nuisances reliées notamment à la circulation, le bruit et les perturbations visuelles?</i>	L'habitation unifamiliale proposée n'est pas susceptible de générer de la circulation, du bruit ou des perturbations visuelles au-delà de celles de l'usage institutionnel antérieur ni de celles des habitations unifamiliales à proximité.
<i>iv) L'usage proposé aura-t-il une incidence négative sur le caractère de la communauté?</i>	L'habitation unifamiliale proposée est compatible avec le caractère rural de la communauté et ne devrait pas avoir d'impact négatif sur celle-ci.
<i>e) Les impacts sur l'environnement naturel, notamment sur l'habitat et sur les ressources en eau souterraine. L'usage proposé causera-t-il une pollution de l'air, de l'eau ou des sols?</i>	À condition que le demandeur/promoteur/propriétaire actuel et les futurs propriétaires se conforment aux conditions de rezonage et satisfassent aux exigences provinciales et municipales, l'habitation unifamiliale proposée ne devrait pas polluer l'air, l'eau ou le sol.
13.2.2.6 Avant d'approuver une demande de modification du présent plan rural, le Conseil doit examiner la possibilité d'imposer des modalités et des conditions qui respecteront, entre autres, la compatibilité avec les utilisations des terrains	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel).

<i>environnants, la protection de l'environnement et la santé, la sécurité et le bien-être du public en général. Les modalités et les conditions devraient inclure les dispositions qui précisent :</i> <i>a) La proposition et les activités prévues.</i>	Un puits et un système septique existants assurent l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées sur place. L'autorité provinciale, sur la base de la proposition, une habitation unifamiliale de 2 à 3 chambres à coucher, a approuvé le système septique existant parce que le débit quotidien estimé des eaux usées n'augmentera pas. Les conditions de zonage imposant ces limitations au développement futur du lot et le fait que l'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie ont été incluses dans une entente de zonage conditionnel préparée pour examen par le Conseil.
<i>b) L'aménagement du terrain. Pour la plupart des projets, il est recommandé qu'un plan d'implantation à l'échelle soit inclus.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Une ébauche de plan de localisation a été présentée. Une condition de zonage selon laquelle le lot doit être aménagé généralement conformément aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement a été incluse dans une entente de zonage conditionnel préparé pour examen par le Conseil.
<i>c) L'échelle, la conception extérieure et l'apparence des bâtiments et des constructions. Pour la plupart des projets, il est recommandé que des plans d'élévation à l'échelle soient inclus.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). L'ancien Club de l'Âge d'or est un bâtiment institutionnel vacant qui sera reclassé en usage résidentiel. Cela permettra de moderniser et d'entretenir le bâtiment conformément aux normes et aux exigences actuelles. Une ébauche de plan de plancher a été présentée. Une condition de zonage selon laquelle la conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement a été incluse dans une entente de zonage conditionnel préparé pour examen par le Conseil.
<i>d) Les marges de retraits et les zones tampons. Ces éléments peuvent être indiqués sur le plan d'implantation mentionné à l'alinéa b).</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). L'habitation unifamiliale proposée est compatible avec le caractère rural de la communauté et ne devrait pas avoir d'impact négatif sur celle-ci. Par conséquent, les conditions visant à imposer des zones tampons ne sont pas jugées nécessaires.

	Une ébauche de plan de localisation a été présentée. Les cours existantes du bâtiment principal sont plus grandes que les cours minimales requises pour un bâtiment principal dans la Zone R3. Une condition de rezonage selon laquelle le lot doit être aménagé généralement conformément aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement a été incluse dans une entente de rezonage conditionnel préparé pour examen par le Conseil.
e) <i>Les heures et les jours d'ouverture.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Par conséquent, les conditions visant à prescrire certains horaires et jours d'ouverture sont jugées « sans objet ».
f) <i>L'aménagement paysager. Ces éléments peuvent être indiqués sur le plan d'implantation mentionné à l'alinéa b).</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). Le plan rural d'Atholville contient l'article 21 Aménagement paysager et drainage, auquel tous les propriétaires de lots résidentiels doivent se conformer. Une condition de rezonage selon laquelle toutes les dispositions pertinentes du Plan rural d'Atholville et ses modifications continuent de s'appliquer au lot a été incluse dans une entente de rezonage conditionnelle préparée pour examen par le Conseil. L'habitation unifamiliale proposée est compatible avec le caractère rural de la communauté et ne devrait pas avoir d'impact négatif sur celle-ci. Par conséquent, les conditions visant à imposer des zones tampons ne sont pas jugées nécessaires.
g) <i>Les limites imposées aux activités qui risquent de produire du bruit, de la fumée, des odeurs, de la poussière, des vibrations ou autres nuisances.</i>	Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel). L'habitation unifamiliale proposée n'est pas susceptible de générer du bruit, de la fumée, des odeurs, de la poussière, des vibrations ou des nuisances au-delà de celles de l'usage institutionnel antérieur ni des habitations unifamiliales à proximité. Par conséquent, les conditions visant à prescrire des limites aux activités sont jugées « sans objet ».

h) Les délais de temps nécessaires pour réaliser toute partie de la proposition particulière ou satisfaire des conditions imposées.

Le projet d'aménagement vise à convertir un bâtiment existant utilisé pour un club social (usage institutionnel) en une habitation unifamiliale (usage résidentiel).

Compte tenu de la demande de logements, une condition visant à prescrire un délai pour réaliser la transformation n'est pas jugée nécessaire.

Table 1: Analysis of the proposed development and rural plan policies

Policy statements and proposals applicable to the proposed development	Analysis of the proposed development
2.0 Development of the Village of Atholville 2.2.2 Policy Statements 2.2.2.4 <i>Encourage the redevelopment of existing vacant buildings.</i> 2.2.3 Proposals 2.2.3.6 <i>Rezone existing vacant buildings to accommodate new development of an appropriate use and scale.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). This proposal will rezone and redevelop an existing vacant building to accommodate a similar or less intensive use within the existing building footprint. The proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with these policy statements and proposals.
3.0 Residential uses 3.2.2 Policy Statements 3.2.2.1 <i>Promote residential intensification and infill development in harmony with the character of existing neighborhoods and that corresponds with the existing infrastructure at the site.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). This proposal will rezone and redevelop an existing vacant building to accommodate a similar or less intensive use within the existing building footprint. The conversion of the existing building constitutes an infill development. There are many existing single-family dwellings in the vicinity. There are no public water and sewer services available at this location. An existing well and septic system provide for on-site water supply and wastewater disposal. The provincial authority, based on the proposal, a single-family dwelling with 2-3 bedrooms, has approved the existing septic system because the estimated daily sewage flow will not increase. Rezoning conditions to impose these limitations on the future development of the lot and that approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed were included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration. The proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with these policy statements and proposals.
6.0 Institutional uses 6.2.2 Policy Statements 6.2.2.2 <i>Facilitate the requalification of large vacant institutional buildings.</i> 6.2.3 Proposals 6.2.3.4 <i>Examine applications to rezone from an Institutional Zone, INST1 Zone, to another zone on a case by case basis.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). While not a large building, the former Golden Age Club is a vacant institutional building that will be re-classified to a residential use. This will allow for the building to be updated and maintained in accordance with today's standards and requirements. The corresponding application to rezone is being evaluated based on the proposal presented. The proposal is being reviewed to determine if it complies with today's requirements and standards. If an

	aspect of the proposal is not compliant, the owner will be asked to revise the proposal. Rezoning conditions are included in a Conditional Rezoning Agreement where required to guide future development of the lot in accordance with provincial and municipal requirements. The proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with these policy statements and proposals.
13.0 Implementation of the rural plan 13.2.2 Policy Statements	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). See analysis below.
13.2.2.3 <i>An amendment to the policy statements and proposals in this rural plan shall be required where the intent of a policy statement or any subsequent proposal must be changed.</i>	Changes are not required: The analysis presented in this table indicates that the proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with the intent of existing policy statements and subsequent proposals in the Atholville Rural Plan.
13.2.2.4 <i>In examining future amendments to this rural plan, Council shall consider the following points:</i> <i>a) Does the proposal conform to the policy statements and proposals of this rural plan?</i>	The analysis presented in this table indicates that the proposed conditional rezoning and development proposal conform to the policy statements and proposals of the Atholville Rural Plan.
<i>b) Is the proposal premature or inappropriate for the reason that the Village cannot reasonably absorb the public costs related to the proposal?</i>	The development proposal consists of changing the use of an existing building on an existing public road. There are no public water and sewer services available at this location. An existing well and septic system provide for on-site water supply and wastewater disposal. The municipal staff did not raise any concerns regarding snow removal or fire fighting operations. Based on this review and consultation, no additional public costs relating to municipal infrastructure and services have been identified that the municipality would be required to absorb, i.e., no public costs additional to the existing public costs related to the existing building. However, to plan for possible future development proposals, a rezoning condition that municipal water and sewer services are not available at this location and are not implied nor guaranteed in the future was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration. The proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with this policy statement.

13.2.2.5 In addition to any other specific considerations identified elsewhere in this rural plan, the Council's evaluation of all applications for amendments to this rural plan shall take into consideration:

a) The adequacy and availability of municipal services.

The development proposal consists of changing the use of an existing building on an existing public road. There are no public water and sewer services available at this location. An existing well and septic system provide for on-site water supply and wastewater disposal. The provincial authority, based on the proposal, a single-family dwelling with 2-3 bedrooms, has approved the existing septic system because the estimated daily sewage flow will not increase. Rezoning conditions to impose these limitations on the future development of the lot and that approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed were included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration.

The public road in this location, Route 275, is owned and maintained by the Department of Transportation and Infrastructure, who were consulted on the proposed development. No comments were received.

On behalf of the municipality, the interim Director of Citizen's raised no issues or concerns related to street snow removal and water and sewer services. What is more, the municipal Fire Chief raised no issues regarding firefighting services.

The proposed conditional rezoning and development proposal are consistent with this policy statement.

b) Are accesses, roads and bridges suitable for the proposed use?



Figure A: east of the existing driveway access

Route 275 is a public local highway, primarily intended to provide access to residences, businesses, etc.

The minimum required setback from Route 275 is 7.6m, while the actual setback is 18.9m. No additions to the existing building footprint are proposed. However, there is adequate space to add to the front of the building in compliance with the minimum required setback.

The driveway access is existing and was used by the previous institutional use. The speed limit in this area 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 sawmill property.

According to DTI's *Standards for the Construction of Subdivisions Roads and Streets*, for a 50km/hr posted speed limit, the minimum stopping sight distance is 65m.

East of the existing driveway, there is visibility on rte 275 to the crest of a hill at the arena property (see photo in Figure A). To give an approximation of the sight distance to this hillcrest, the distance measured using GeoNB from the northeast corner of the lot in

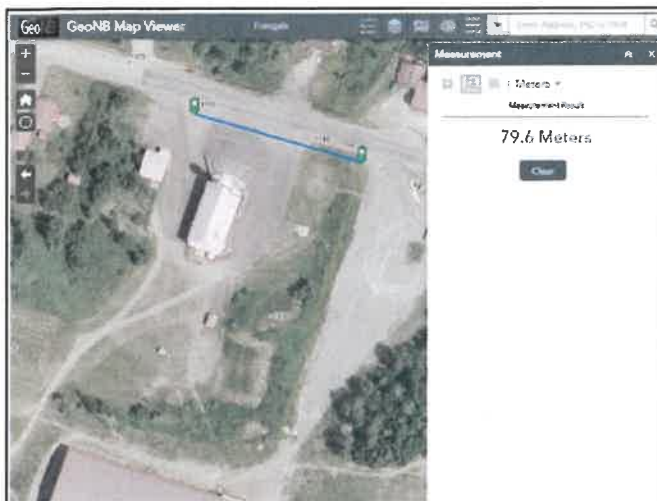


Figure B: approximation of the sight distance to the east of the driveway access



Figure C: west of the existing driveway access

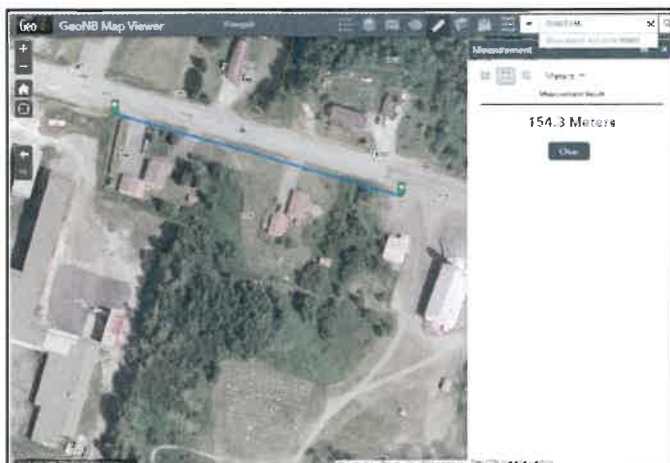


Figure D: approximation of the sight distance to the west of the driveway access

question (PID 50148170) along rte 275 to the northwest corner of the arena property (PID 50214329), is 80m (see Figure B).

West of the existing driveway, there is visibility on rte 275 beyond the former sawmill property to another hillcrest (see photo in Figure C). To give an approximation of the sight distance to the west of the existing driveway, the distance between the west side of the driveway and the northeast corner of the sawmill property (PID 50407196) is 154m (see Figure D).

Where the approximate sight distances of the existing driveway access appear to be much larger than the DTI standards, the existing driveway is deemed suitable.

The public road in this location, Route 275, is owned and maintained by the Department of Transportation and Infrastructure (DTI), who were consulted on the proposed development. No comments were received.

On behalf of the municipality, the interim Director of Citizen's raised no issues or concerns related to street snow removal nor water and sewer services. What is more, the municipal Fire Chief raised no issues regarding firefighting services.

Provided that the applicant/developer/current owner and future owners comply with the rezoning conditions and meet provincial and municipal requirements, the existing accesses, roads and bridges should be suitable for the proposed conversion of the existing building into a single-family dwelling.

c) <i>Is the lot size adequate for the proposed use?</i>	The lot in question is 2406 m², a little over half of the required minimum lot area of 4000m² (1 acre). The lot width is 39.5m (129.64ft). No additions to the existing building footprint are proposed. However, the existing yards of the main building are larger than the minimum yards required for a main building in the R3 Zone. Only one parking space is required by the zoning provisions (Section 19, Atholville Rural Plan). There is more than enough space for parking for the proposed single-family dwelling. The Department of Justice and Public Safety (DJPS) approved the existing septic system for a single-family dwelling with a maximum of three bedrooms. A rezoning condition to impose these limitations on the future development of the lot was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration. 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. A rezoning condition that approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration. Provided that the applicant/developer/current owner and future owners comply with the rezoning conditions and meet provincial and municipal requirements, the lot size should be adequate for the proposed conversion of the existing building into a single-family dwelling.
d) <i>The impacts on surrounding land uses and the community, for example, but not limited to:</i>	
i. <i>Does the proposed use present a risk to public safety?</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). This proposal will rezone and redevelop an existing vacant building to accommodate a similar or less intensive use within the existing building footprint. Consultation with provincial and municipal departments regarding the existing building and septic system, firefighting services and the road did not raise any concerns or risks to public safety. Provided that the applicant/developer/current owner and future owners comply with the

	rezoning conditions and meet provincial and municipal requirements, the proposed single-family dwelling does not present a risk to public safety.
<i>ii. Is the proposed use and the size of any proposed buildings or structures compatible with the surrounding land uses?</i>	There are many existing single-family dwellings of a similar size in the vicinity. No additions to the existing building footprint are proposed. Therefore, the proposed single-family dwelling is deemed compatible with the surrounding land uses.
<i>iii. Will the proposed use produce any nuisance such as traffic, noise or visual disturbance?</i>	The proposed single-family dwelling is not likely to generate traffic, noise or visual disturbance beyond that of the previous institutional use nor of the single-family dwellings in the vicinity.
<i>iv. Will the proposed use negatively impact the character of the community?</i>	The proposed single-family dwelling is compatible with the rural character of the community and is not expected to negatively impact it.
<i>e) The impact on the natural environment, including habitat and groundwater resources. Will pollution of the air, water or soil occur as a result of the proposed use?</i>	Provided that the applicant/developer/current owner and future owners comply with the rezoning conditions and meet provincial and municipal requirements, the proposed single-family dwelling is not expected to pollute the air, water or soil.
13.2.2.6 Prior to approving an application to amend this rural plan, the Council shall examine the possibility of imposing terms and conditions that address, but that are not limited to, compatibility with surrounding land uses, protection of the environment, and the health, safety and welfare of the general public. Terms and conditions should include provisions that specify: <i>a) The proposal and the activities permitted.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). An existing private well and septic system provide for on-site water supply and wastewater disposal. The provincial authority, based on the proposal, a single-family dwelling with 2-3 bedrooms, has approved the existing septic system because the estimated daily sewage flow will not increase. Rezoning conditions to impose these limitations on the future development of the lot and that approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed were included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration.
<i>b) The layout of the lot. A site plan to scale is recommended for most projects.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). A rough site plan was provided. A rezoning condition that the lot shall be developed generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration.
<i>c) The scale, external design and appearance of buildings and structures. Elevations plans to scale are recommended for most projects.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use).

	The former Golden Age Club is a vacant institutional building that will be re-classified to a residential use. This will allow for the building to be updated and maintained in accordance with today's standards and requirements. A rough floor plan was provided. A rezoning condition that the final building design shall be generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration.
d) <i>Setbacks and buffers. These elements may be indicated on the site plan mentioned in paragraph b).</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). The proposed single-family dwelling is compatible with the rural character of the community and is not expected to negatively impact it. Consequently, conditions to impose buffers are deemed not necessary. A rough site plan was provided. The existing yards for the main building are larger than the minimum yards required for a main building in the R3 Zone. A rezoning condition that the lot shall be developed generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration.
e) <i>Hours and days of operation.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). Consequently, conditions to prescribe certain hours and days of operation are deemed "not applicable".
f) <i>Landscaping and screening. These elements may be indicated on the site plan mentioned in paragraph b).</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). The Atholville Rural Plan contains section 21 Landscaping and drainage, which all owners of residential lots must comply with. A rezoning condition that all applicable provisions of the Atholville Rural Plan, and amendments thereto, continue to apply to the lot was included in a Conditional Rezoning Agreement prepared for Council's consideration. The proposed single-family dwelling is compatible with the rural character of the community and is not expected to negatively impact it. Consequently, conditions to impose screening are deemed not necessary.

g) Limits on activities that might produce noise, smoke, odours, dust, vibrations, or any other nuisance.	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use). The proposed single-family dwelling is not likely to generate noise, smoke, odours, dust, vibrations or nuisances beyond that of the previous institutional use nor of the single-family dwellings in the vicinity. Consequently, conditions to prescribe limits on activities are deemed "not applicable".
h) <i>Time limits within which any part of the specific proposal or terms and conditions imposed shall be carried out.</i>	The proposed development is to convert an existing building used for a social club (institutional use) into a single-family dwelling (residential use), that will be sold. Given the demand for housing, a condition to prescribe a time limit to carry out the conversion is deemed not necessary.



Tableau 2 : Commentaires reçus des ministères provinciaux/services municipaux

Personne-ressource du ministère de GNB	Commentaires (C)
André Frenette, UPC, MICU Urbaniste Urbanisme et aménagement provincial Gouvernements locaux	C : « Je n'ai rien à ajouter sauf de prendre en considération les DIP applicables. »
Annie van Deventer-Radford Spécialiste de projet : archéologie et patrimoine Direction d'archéologie et patrimoine Tourisme, Patrimoine et Culture	C : « La Direction de l'archéologie et du patrimoine a examiné l'avis de rezonage et n'a aucune préoccupation ni aucun commentaire pour le moment. En cas de découverte accidentelle de ressources archéologiques lors d'activités de forage, le promoteur doit se conformer à l'article 9 de la Loi sur la conservation du patrimoine, qui exige que les travaux doivent s'arrêter et que le promoteur doit en informer la Direction de l'archéologie et du patrimoine. » annie.radford@qnb.ca
Camilla Chown Directrice adjointe Gestion des emprises routières Transports et Infrastructure Commentaires concernant la rte 275 (route provinciale)	Aucun commentaire reçu.
Alain St.-Laurent Directeur régional (Région Nord) Inspection et application de la loi Justice et de la Sécurité publique Commentaires concernant le lot sous-dimensionné existant/système autonome d'évacuation des eaux usées existant	C : « Nous n'avons aucune objection concernant cette demande de rezonage. »
Personne-ressource du service municipal	Commentaires (C)
André Bernard, ing Directeur des services aux citoyens par intérim Communauté régionale de Campbellton Commentaires concernant les services municipaux (réseau d'aqueduc et d'égout, déneigement des rues)	C : « Nous avons examiné la demande de zonage et nous n'avons aucun problème ni aucune préoccupation concernant le déneigement des rues ni les services d'eau et d'égout. Comme mentionné dans la demande, la municipalité ne fournit aucun service d'eau ou d'égout à la propriété. »



Personne-ressource du service municipal	Commentaires (C)
Ricky MacNaughton – FLSE Chef des pompiers Agent de prévention des incendies Coordinateur OMU Communauté régionale de Campbellton Commentaires concernant les services de lutte contre les incendies	C : « Je ne vois aucun problème du point de vue de la lutte contre les incendies. »
Jason Bernatchez, P.Tech, OCCBNB Inspecteur en construction/Agent d'aménagement/Directeur des services d'urbanisme CSR Restigouche Commentaires : Examen préliminaire concernant le Code national du bâtiment – Canada	C : « Étant donné que le bâtiment sera utilisé comme résidence et que la cour minimale est de 4,7 m, la proposition ne posera pas de problèmes de code immédiats. Le demandeur devra obtenir un permis de construction et d'aménagement, après quoi nous exigerons une visite du site pour déterminer s'il existe des problèmes structurels en fonction de sa proposition. Je ne pense pas que des informations supplémentaires soient nécessaires à l'heure actuelle. »

Table 2: Comments received from provincial/municipal departments

GNB department contact	Comments (C)
André Frenette, RPP, MCIP Planner Provincial and Community Planning Local Government	C: "I have nothing to add except to consider the applicable SPI."
Annie van Deventer-Radford Project Specialist: Archaeology & Heritage Archaeology and Heritage Branch Tourism, Heritage and Culture	C: "Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of planned work and has no concerns/comments at this time. If there is an accidental discovery of archaeological resources during any groundbreaking activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch. annie.radford@qnb.ca
Camilla Chown Assistant Director Right of Way Management Transportation and Infrastructure Comments regarding rte 275 (provincial road)	No comments received.
Alain St.-Laurent Regional Director (North Region) Inspection and Enforcement Justice and Public Safety Comments regarding the existing undersized lot/existing on-site sewage disposal system	C: "We have no objection in regard to this rezoning application."
Municipal department contact	Comments (C)
André Bernard, P.Eng. Director of Citizens' Services by interim Campbellton Regional Community Comments regarding municipal services (water and sewer system, street snow removal)	C: "We have reviewed the zoning application, and we have no issues or concerns related to street snow removal nor water and sewer services. As mentioned in the application, the municipality does not provide any water or sewer services to the property."
Ricky MacNaughton – FLSE Fire Chief Fire Prevention Officer EMO Coordinator Campbellton Regional Community Comments regarding firefighting services	C: "I see no issues from a firefighting standpoint."



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Planning
DIVISION
Urbanisme

Municipal department contact	Comments (C)
Jason Bernatchez, P.Tech, NBCBO Building Inspector/Development Officer/Director of Planning Services Restigouche RSC Comments: Preliminary review regarding the National Building Code of Canada	C: <i>"Where the building is to be used for a residence, and given the minimum yard of 4.7m, the proposal will not have any immediate code issues. The applicant will require a building and development permit, at which time we will require a site visit to determine if there are any structural issues based on their proposal. I don't believe additional information is warranted at present."</i>

COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE
CAMPBELLTON
REGIONAL COMMUNITY

ARRÊTÉ N° Z-20-5

**UN ARRÊTÉ POUR MODIFIER
ARRÊTÉ N° Z-20**

PLAN RURAL DU VILLAGE D'ATHOLVILLE

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

1. L'Arrêté N° Z-20, « Plan rural du Village d'Atholville », est modifié par la suppression du paragraphe 43(1) et son remplacement par ce qui suit :

43 (1) Aux fins du présent plan rural, le Village est divisé en zones délimitées sur les cartes figurant à l'Annexe « A », Carte 1, Carte 2 et Carte 3 ci-jointes, intitulées « Carte de zonage d'Atholville » et datées de mai 2018, puis modifiées par les plans ci-joints :

(a) Annexe B, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de novembre 2019.

(b) Annexe C, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de juillet 2020.

(c) Annexe D, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de juillet 2024.

(d) Annexe E, intitulée « Modification du Plan rural du Village d'Atholville » datée de janvier 2025.

2. Le zonage de la partie ombrée de la propriété indiquée sur la carte figurant à

BY-LAW NO. Z-20-5

**A BY-LAW TO AMEND
BY-LAW NO. Z-20**

VILLAGE OF ATHOLVILLE RURAL PLAN

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

1. By-law No. Z-20, "Village of Atholville Rural Plan", is amended by deleting subsection 43(1) and replacing it with the following:

43 (1) For the purposes of this rural plan, the Village is divided into zones delineated on the maps attached as Schedule "A", Map 1, Map 2 and Map 3, entitled "Atholville Zoning Map" dated May 2018, and amended by the plans attached as:

(a) Schedule B, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated November 2019.

(b) Schedule C, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated July 2020.

(c) Schedule D, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated July 2024.

(d) Schedule E, entitled "Village of Atholville Rural Plan Amendment", dated January 2025.

2. The shaded portion of the property shown on the map attached as Schedule "E"

l'annexe « E » du présent arrêté est modifié à la zone Résidentielle rurale, Zone R3.

3. En plus des dispositions relatives à la zone Résidentielle rurale, Zone R3 contenues dans l'Arrêté N° Z-20, « Plan rural du Village d'Atholville », l'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur la propriété décrite à l'annexe « E » doit se conformer aux modalités et aux conditions de la résolution et de l'entente figurant à l'annexe « E-1 » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.

10. Le présent arrêté entre en vigueur conformément à la Loi.

of this by-law, is rezoned Rural Residential, R3 Zone.

3. In addition to the provisions relating to the Rural Residential, R3 Zone contained in By-law No. Z-20, "Village of Atholville Rural Plan", the use of the land, buildings and structures on the property described in Schedule "E" must comply with the terms and conditions of the resolution and of the agreement attached as Schedule "E-1" of this by-law and adopted under the provisions of Section 59 of the Community Planning Act.

10. This by-law is enacted in compliance with the Act.

1^{ÈRE} LECTURE PAR TITRE :

2^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

LECTURE INTÉGRALE :

3^{ÈME} LECTURE PAR TITRE :

1st READING BY TITLE:

2ND READING BY TITLE:

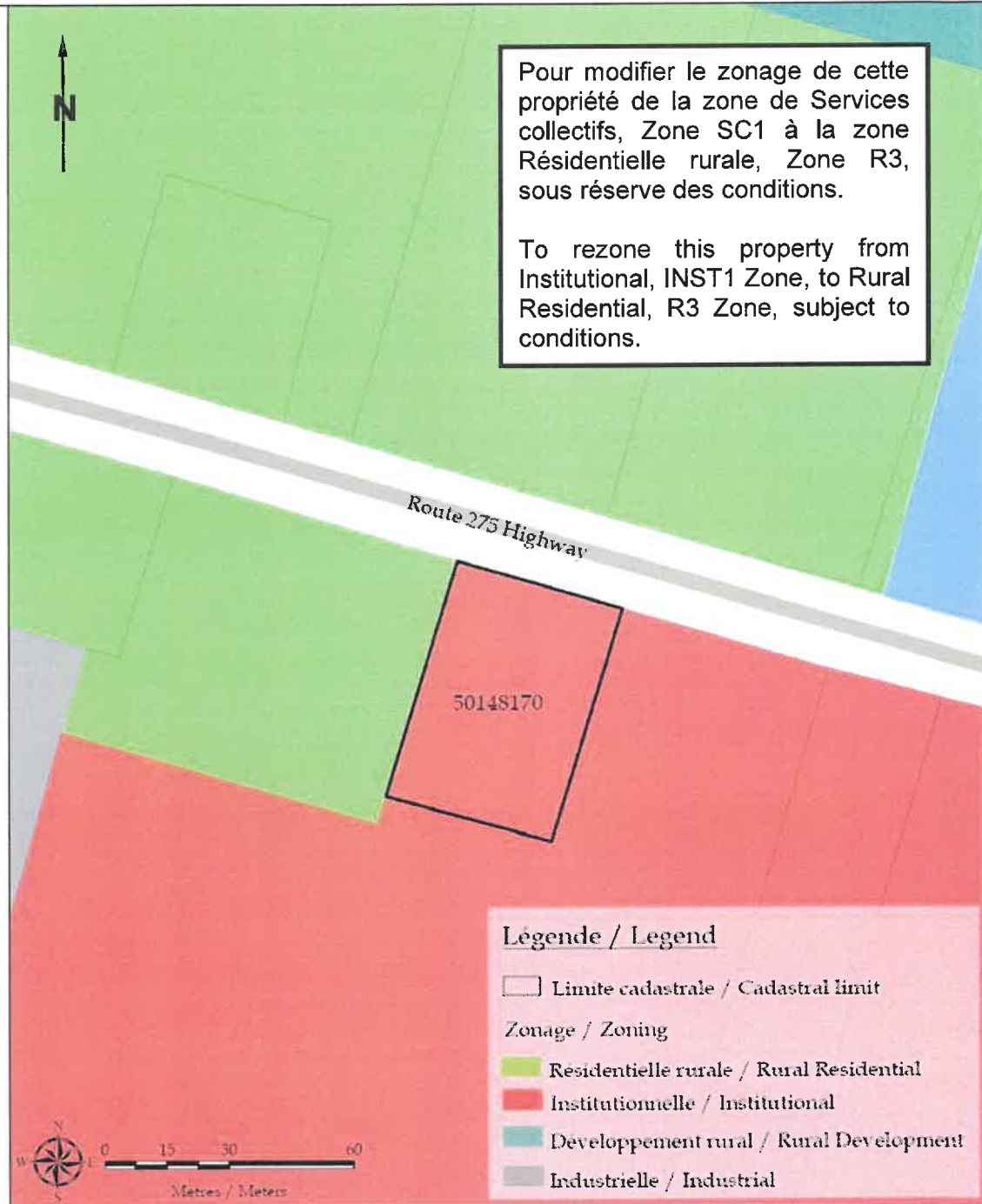
READING IN FULL:

***3RD READING BY TITLE
AND ADOPTION:***

**DIRECTRICE GÉNÉRALE/GREFFIÈRE
CAO / CLERK**

MAIRE / MAYOR

Annexe « E » d'Arrêté No Z-20-5
Modification à la « Carte de zonage d'Atholville » figurant
à l'annexe « A » du « Plan rural du Village d'Atholville »
1110, rte 275, janvier 2025



Schedule “E” of By-law No. Z-20-5
Amendment to the “Atholville Zoning Map”, attached as
Schedule “A” to the “Village of Atholville Rural Plan”
1110 rte 275, January 2025

RÉSOLUTION

ATTENDU que le Conseil a l'intention d'adopter l'Arrêté N° Z-20-5 par rapport à la propriété située au 1110, rte 275 et portant le NID 50148170;

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

Proposé(e) par :

Appuyé(e) par :

Résolution adoptée :

MAYOR/MAIRE

RESOLUTION

WHEREAS Council intends to adopt By-law No. Z-20-5 regarding a property located at 1110 rte 275 and bearing PID 50148170;

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

Moved by:

Seconded by:

Resolution adopted:

CITY CLERK/GREFFIÈRE

ANNEXE E-1

**ENTENTE DE REZONAGE CONDITIONNEL
(ARRÊTE N° Z-20-5)**

**LOI SUR L'URBANISME
ARTICLE 59**

ENTRE

YVES LEVESQUE, demeurant au 966, rte 275 (St-Arthur) dans la Ville de Campbellton, 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 de modifier le zonage du terrain situé au 1110, rte 275 et portant le NID 50148170 (ci-après également dénommé la « Propriété »);

ET ATTENDU QUE cette demande vise à modifier le zonage de la Propriété de la zone de Services collectifs, Zone SC1 à la zone Résidentielle rurale, Zone R3, pour permettre la conversion d'un bâtiment existant, anciennement un « Club de l'âge d'or », vers une habitation unifamiliale qui sera vendue;

ET ATTENDU QUE le Conseil a pris l'Arrêté N° Z-20-5 et le Conseil veut 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, le terrain et tout bâtiment ou toute construction sur le terrain seront aménagés et utilisés

SCHEDULE E-1

**CONDITIONAL REZONING AGREEMENT
(BY-LAW NO. Z-20-5)**

**COMMUNITY PLANNING ACT
SECTION 59**

BETWEEN

YVES LEVESQUE, residing at 966 rte 275, (St-Arthur) in the City of Campbellton, 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 received an application from the Owner to rezone the land located at 1110 rte 275 and bearing PID 50148170 (hereinafter also referred to as the "Property");

AND WHEREAS the purpose of the application is to rezone the Property from Institutional, INST1 Zone to Rural Residential, R3 Zone to permit the conversion of an existing building, formerly a "Golden Age Club" to a single-family dwelling that will be sold;

AND WHEREAS Council has made By-law No. Z-20-5 and Council wishes to add conditions that would apply to the rezoning;

AND WHEREAS Council intends to enter into an agreement with the Owner to ensure that on the rezoning of the land, the land and any building or structure on the land is developed and used in accordance with the terms and conditions of the agreement;

conformément aux modalités et aux conditions de l'entente;

ET ATTENDU QUE la présente entente permet une proposition particulière tel que prévue à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* qui est adopté par résolution après avoir pris l'Arrêté No Z-20-5;

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 le terrain situé au 1110, rte 275, portant le NID 50148170 et ci-après dénommé la « Propriété » :

- (1) Toutes les dispositions applicables du Plan rural d'Atholville, soit l'Arrêté N° Z-20, et ses modifications, continuent de s'appliquer à la Propriété.
- (2) Les dispositions interprétatives pertinentes prescrites par le Plan rural d'Atholville, soit l'Arrêté N° Z-20, s'appliquent à ces modalités et conditions.
- (3) La Propriété soit aménagée généralement conformément aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.
- (4) La conception finale du bâtiment doit être généralement conforme aux plans joints à la satisfaction de l'Agent d'aménagement de la CSR Restigouche.
- (5) Une habitation unifamiliale comportant un maximum de trois chambres à coucher est autorisée. Plus de trois chambres à coucher ou plus de logements ne sont autorisés que conformément aux dispositions de la zone Résidentielle rurale (R3) 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

AND WHEREAS this agreement will permit a specific proposal as provided for in Section 59 of the *Community Planning Act* and which is adopted by resolution after the making of By-law No. Z-20-5;

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 land located at 1110 rte 275, bearing PID 50148170 and hereinafter referred to as the "Property":

- (1) All applicable provisions of the Atholville Rural Plan, being By-Law No. Z-20, and amendments thereto, continue to apply to the Property.
- (2) The applicable interpretative provisions prescribed by the Atholville Rural Plan, being By-law No. Z-20, shall apply to these terms and conditions.
- (3) That the Property be developed generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the Development Officer.
- (4) That the final building design 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 the 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

la Propriété sur la route 275 et ne sont ni implicites ni garantis dans le futur.

275 and are not implied nor guaranteed in the future.

(7) L'approbation d'un nouveau système autonome d'évacuation des eaux usées n'est ni implicite ni garantie.

(7) Approval of a new on-site sewage disposal system is not implied nor guaranteed.

(8) Le Propriétaire est responsable de prendre connaissance et de se conformer aux commentaires et directives des ministères provinciaux et départements municipaux mentionnés dans le rapport de rezonage.

(8) The Owner is responsible for reviewing and complying with the comments and directives from provincial and municipal departments mentioned in the rezoning report.

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

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

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

3. On the rezoning of the land, the land in the zone and any building or structure on the land shall not be developed or used except in accordance with this proposal, with terms and conditions imposed and the time limits prescribed.

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.

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.

Signé, scellé et remis :

Signed, sealed and delivered:

Jean-Guy Levesque
Maire/Mayor

Date

SCEAU

Manon Cloutier
Greffière/City Clerk

Date

LEVESQUE, YVES
Propriétaire/Owner

Témoïn/Witness

Date

Meeting of / Réunion du

January 15, 2025

15 Janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 03EN

Martin Vigneault

Dalhousie

Harquail Ln,

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

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

Description : 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.

Reason/ Raison : The proposed remnant lot does not meet the required width of 18 meters (60 ft) in order to meet the Dalhousie Zoning By-Law for the Single- and Two-Family Residential (R1) Zone.

Request / Demande : 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.

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

Section # **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : *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,

Technical Recommendation: The proposal corrects an existing encroachment situation and will not have any negative effects
Recommandation technique : on the future development of the properties. For these reasons staff recommends that the requested variance **BE APPROVED**.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review
Consultation externe : and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (9 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

January 22, 2025

22 janvier 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

129- 03FR

Martin Vigneault

Dalhousie

Harquail Ln,

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : 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

Section 5, sous-section 5.2 - Conditions applicables dans les zones Zones R1

Tout lot doit respecter les normes d'implantation suivantes:

Lot desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout

Largeur minimale 18.3 mètres (60 pieds)

Profondeur minimale 30.5 mètres (100 pieds)

Superficie minimale 557.4 mètres carrés (6000 pieds carrés)

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 bi-familiales (R1)

Reason/ Raison : Le lot restant proposé ne répond pas a l'exigence minimale de 18 mètres (60 pi) de largeur conformément aux exigences du zonage de Dalhousie pour un lot a la zone résidentielle unifamiliales et bi-familiales (R1)

Request / Demande : 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.

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

Section # **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : **78. (1)** *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut:*

a) ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;

Technical Recommendation: **La proposition corrige une situation d'empiètement existante et n'aura pas d'effets négatifs sur l'aménagement futur des propriétés. Pour ces raisons le personnel recommande que la demande de dérogation SOIT APPROUVÉE.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Pulic** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (9 avis envoyés)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S .O.