

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

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

Meeting No. 132 / Réunion no 132

May 21, 2025 / 21 mai 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

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 Mai 2025

Item # 01EN	Stephane Joseph Martineau	Compatible with a permitted use / Compatible à un usage
Item # 01FR	Stephane Joseph Martineau	Compatible with a permitted use / Compatible à un usage
Item # 02EN	Coopérative Radio Restigouche LTÉE	Variance / Dérogation
Item # 02FR	Coopérative Radio Restigouche LTÉE	Variance / Dérogation
Item # 03EN	Gilles Joseph Perron/ Chantal Pitre	Variance / Dérogation
Item # 03FR	Gilles Joseph Perron/ Chantal Pitre	Variance / Dérogation
Item # 04EN	Théodore Joseph Levesque	Variance / Dérogation
Item # 04FR	Théodore Joseph Levesque	Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 Mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 01EN

Stephane Joseph Martineau

Atholville

5 rue Notre Dame Atholville,

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

Type of Request: **Compatible with a permitted use / Compatible à un usage permis**
Type de demande :

Description : Mr. Stephane Joseph Martineau, has requested permission to operate a "commercial daycare" on the property identified with PID# 50046051 § 50411701, located at 5 Notre Dame Street in Atholville, NB.

The property is located in the Special Mixed-Use Zone (M2) which does not permit the use "commercial daycare".

Atholville Rural Plan:

(1) 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) a hotel or motel,
- (ii) a new or used car sales lot,
- (iii) a restaurant or drive-in restaurant,
- (iv) a service station or public garage,
- (v) a trailer, camping or marine supply sales store or lot;
- (vi) a warehouse or wholesaling establishment;
- (vii) an outdoor recreational establishment,
- (viii) a park;
- (ix) a retail store or service shop;
- (x) a liquor licensed establishment, excluding an adult entertainment establishment,
- (xi) an educational establishment.

b) one of the following main uses:

- (i) subject to subsection (2), an existing single-family dwelling listed in Appendix B.

b) one of the following secondary uses:

- (i) a bed and breakfast containing a maximum of 5 rooms within an existing single-family dwelling,
- (ii) a rooming or boarding house containing a maximum of 4 rooms within an existing single-family dwelling,
- (iii) subject to section 35, a home occupation within an existing single-family dwelling,
- (vi) one or more dwelling units, provided that they are located above the ground floor in the same building as the main use and that the access to the dwelling unit is separate from the main access to the main use.

d) subject to subsection (3), any accessory building, structure or use incidental to any other main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection.

(2) An addition or structural change to an existing single-family dwelling is permitted subject to

the provisions of the Single-family and Two-family Residential (R1) Zone.

(3) A use referred to in paragraph (1) (c) is permitted only if approved by the Commission and only in compliance with the terms and conditions that the Commission may impose.

Reason/ Raison : The main use “commercial daycare” is not a permitted use in the Special Mixed-Use (M2) zone of the Village of Atholville Zoning By-Law.

Request / Demande : The Committee is requested to approve the use “commercial DayCare” as being similar to or compatible with a use permitted in the Village of Atholville Zoning By-Law for the M2 Zone and impose such conditions as considered fit.

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

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

a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated.

Technical Recommendation: Staff recommends that the proposed use “commercial DayCare”,, **BE APPROVED** with conditions:
Recommandation technique :

- The proponents must perform the necessary modifications to the building as required by the National Building Code of Canada 2015.
- The project will be subject to applicable provisions of other outside agencies (NB Department of Social Development, Provincial office of the Fire Marshall, NB Department of Health).

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice:**
Consultation externe :

In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have be notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered.(5 notice sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 Mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 01FR

Stephane Joseph Martineau

Atholville

5 rue Notre Dame Atholville,

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

Type of Request: **Compatible with a permitted use / Compatible à un usage permis**

Type de demande :

Description : Monsieur Stéphane Joseph Martineau a fait une demande pour opérer une « garderie commerciale » sur la propriété identifiée avec le NID 50046051/50411701, située au 5, rue Notre Dame à Atholville, NB.

La propriété est située dans la zone d'usages mixtes spéciale – M2 qui ne permet pas l'usage « Garderie ».

Plan rural d'Atholville

(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins:

(a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants:

- (i) un hôtel ou un motel;
- (ii) un établissement de vente de véhicules neufs et usagés;
- (iii) un restaurant avec ou sans un service de restauration pour emporter;
- (iv) une station-service ou un garage public;
- (v) un commerce ou un lot de vente au détail d'articles de plein air, de roulottes ou d'équipements nautiques;
- (vi) un entrepôt ou un commerce de gros;
- (vii) un établissement récréatif extérieur;
- (viii) un parc;
- (ix) un établissement de vente au détail ou de services;
- (x) un établissement titulaire d'un permis d'alcool, à l'exclusion d'un établissement de divertissement pour adultes;
- (xi) un établissement éducatif.

a) de l'un des usages principaux suivants:

(i) sous réserve du paragraphe (2), une habitation unifamiliale existante mentionnée à l'appendice B.

(a) de l'un des usages secondaires suivants:

- (i) un gîte touristique comportant un maximum de 5 chambres pour une habitation unifamiliale existante;
- (ii) une maison de chambres ou une pension comportant un maximum de 4 chambres pour une habitation unifamiliale existante;
- (iii) sous réserve de l'article 35, une activité professionnelle à domicile pour une habitation unifamiliale existante;
- (iv) un ou plusieurs logements, pourvu qu'ils soient situés dans le même bâtiment que l'usage principal, au-dessus du rez-de-chaussée, et que l'accès au logement est

indépendant de l'accès principal de l'usage principal.

(c) sous réserve du paragraphe (3), des bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

(2) Un agrandissement ou une modification structurelle à une habitation unifamiliale existante est permis sous réserve des dispositions de la zone résidentielle unifamiliale et bifamiliale, zone R1.

(3) Un usage mentionné à l'alinéa (1) c) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

Reason/ Raison : L'usage «Garderie commerciale » c'est pas un usage permis dans la Zone d'usages mixtes spéciale – M2 par le plan rural d'Atholville

Request / Demande : On demande au Comité d'approuver l'usage «garderie commerciale» comme étant similaire ou compatible à un usage que permet l'Arrêté du Village d'Atholville pour la zone M2 et d'imposer les modalités et conditions qu'ils jugent appropriées.

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

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

a) soit l'usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment que ne permet pas par ailleurs l'arrêté de zonage s'il estime qu'il s'avère suffisamment comparable à un usage que l'arrêté permet pour la zone où le terrain ou le bâtiment est situé ou qu'il est suffisamment compatible avec lui.

Technical Recommendation: Le personnel recommande que l'usage principal «Garderie commerciale), **SOIT APPROUVÉ avec**
Recommandation technique : conditions:

- Les requérants doivent effectués les modifications nécessaires exigés par le Code national du bâtiment - Canada 2015.
- Le projet sera sujet aux dispositions applicables des agences extérieurs (Ministère du développement social du N.B., Bureau provincial du Prévôt des incendies, Ministère de la santé publique du N.B.).

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: Avis public;
Consultation externe : En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme

de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés, par la poste, de l'heure, de la date et du lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude.(5 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 02EN

Gary Ouellette

Balmoral

Avenue des Pionniers

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

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

Description : A building and development permit has been requested for the construction of a new 8 or 16 unit multiple dwelling for a property located at the intersection of Avenue des Pionniers and Fournier Street – PID 50151307. The property is a flag shaped lot and has an area of 3212 square meters (0.8 acres). Along Avenue des Pionniers, the lot has a width of 33.04m (108.4 ft) and a depth of 66.99m (219.8 ft). Along Fournier road, the lot has a width of 33.04m (108.4 ft) and a depth of 66.99m (219.8 feet). The property, which is subject to the *Village of Balmoral Zoning By-law* is located in the Central Commercial (CC) Zone, which allows the use "subject to article 35(2), a multi family dwelling" – multi-family dwelling means a dwelling with more than two dwelling units.

Zoning By-law Village of Balmoral

*19 (1) No multi-family dwelling may be located, erected or altered on a lot unless the lot is served by municipal water and sewer services and has,
(a) a minimum width of 27 meters (90 feet) to which 3 meters (10 feet) must be added per dwelling beyond three;*

The proposed building would meet all yards applicable to the Central Commercial (CC) Zone. The lot does not meet width requirements of the regulation.

Given the surrounding land uses and the size of the subject property, the proposal should have little impact on the area.

There is currently a housing need in the region which this proposal should help in answering.

Reason/ Raison : The proposed lot is not wide enough to meet the provisions of the Village of Balmoral Zoning by-law.

Request / Demande : The Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF 111.6' (34m) on the width of the lot to allow for the construction of a new, 16 unit, two storey, multiple dwelling.**

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

Section #

55 (1)

Provisions/ Dispositions : **Community Planning Act, section 55 (1), states:**

Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or Regional Service Commission may permit (b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent

of the by-law and any plan under this Act affecting the development.

Technical Recommendation: Staff recommends the variances on lot width **BE APPROVED, with conditions**, for the following
Recommandation technique : reasons:

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

Condition: That the final proposal meet all requirements of the National Building Code of Canada and of the Village of Balmoral Zoning By-law.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

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

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 02FR

Gary Ouellette

Balmoral

Avenue des Pionniers

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

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

Description : Une demande de permis de construction et d'aménagement fut demandé pour la construction d'un bâtiment multiple de 8 ou 16 unités pour une propriété localisé à l'intersection des rue Avenue des Pionniers et la rue Fournier – NID 50151307. La propriété est un terrain en forme de drapeau et a une superficie de 3212 mètres carrés (0,8 acres). Le long de l'avenue des Pionniers, le terrain a une largeur 33,04m (108,4 pi) et une profondeur de 66,99m (219,8 pi). Le long de la rue Fournier, le terrain a une largeur de 33,04m (108,4 pi) et une profondeur de 66,99m (219,8 pi). La propriété, qui est sujet à l'*Arrêté de zonage du Village de Balmoral*, est situé dans la zone Commerce central (CC), qui permet l'usage "sous réserve de l'article 35(2), une habitation multifamiliale" – habitation multifamiliale désigne une habitation comptant plus de deux logements.

Arrêté de zonage du Village de Balmoral

19(1) Aucune habitation multifamiliale ne peut être implantée, édiflée ou modifiée sur un lot à moins que celui-ci ne soit desservi par les services d'eau et d'égouts municipaux et n'ait (a) une largeur minimale de 27 mètres (90 pieds) à laquelle il faut ajouter 3 mètres (10 pieds) par logement au delà de trois;

Le bâtiment proposé respecterait les cours attenantes de la zone Commerciale centrale (CC). Le lot ne rencontre pas les exigences de largeur de lot de la réglementation.

Compte tenu des utilisations de sol environnantes et de la grandeur de la propriété en question, la proposition devrait avoir peu d'impact sur la région. Il existe actuellement un besoin de logement dans la région auquel cette proposition devrait contribuer à aider à répondre.

Reason/ Raison : Le lot proposé n'est pas suffisamment large pour rencontrer les dispositions de l'Arrêté de zonage du Village de Balmoral.

Request / Demande : Le Comité est demandé **d'ACCORDER UNE DÉROGATION DE 111,6' (34m) sur la largeur d'un lot pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment multiple de 16 unités, deux étages.**

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

Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux peut autoriser:

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

Technical Recommendation: Le personnel recommande que la dérogation sur la largeur du lot **SOIT APPROUVÉE, avec des conditions, pour les raisons suivantes :**
Recommandation technique :

Compte tenu des éléments entourant cette proposition, le projet devrait avoir des impacts très limités sur les propriétés adjacentes et permettra une utilisation effective de la propriété. La proposition aidera à répondre aux besoins actuels en logements de la région.

Condition: Que la proposition finale rencontre les exigences du Code national du bâtiment du Canada, et de l'Arrêté de zonage du Village de Balmoral.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

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

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 03EN

Mr. Gilles Perron

Campbellton

1 Heritage

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

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

Description : Mr. Gilles Perron has submitted a building permit application, requesting permission to build a 40ft by 24ft detached garage at the front of the existing dwelling located at 1 Heritage Street, in Campbellton, NB.

An existing accessory building is located on the property which is also located in the front yard. No records are available in our archives to indicate the construction date of the existing building.

The new building would be an "L" shaped building reducing from 24ft wide in the deepest portion to 16ft at the front of the building to try to reduce the encroachment on to the front property line.

The property is located in the Single and Two-Family Residential (R2) Zone and has the following approximate dimensions: a lot depth of 30.48m (100ft), a lot width of 24.34m (79.85ft), and occupies an area of 673 sq.m (6856.6 sq.ft). It should be noted that the lot is not square, and is a corner lot.

The property fronts on two streets (Richards and Heritage). The garage access would continue to be provided on Heritage Street. Note: the existing accessory building is to be removed from the property.

Description - The existing building is located at 7'-6" (2.29m) from the front property line. Though the existing By-law does allow for reconstruction using existing yards, the enlargement of the building, and the encroachment to a closer set-back to the front property line make it such that provisions for existing situations cannot be used.

Proposal - Locate the new building at 6'-3" from the front property line – a difference of 1'-3" from the encroachment of the existing building.

Discussion - This part of the municipality has very low traffic flow. Though the existing property does contain an existing building, the new construction will be more imposing in nature than the existing building.

City of Campbellton Zoning By-Law

Part III – Section 13

13.(1) No accessory building or structure may

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

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

(i) the front yard of the main building or structure,

(ii) a.5 metres (5 ft) of an alley, or

- (III) 1 metre (3 ft) of a side or rear lot line;
- c) in the case of an accessory building, occupy more than 10 percent of the area of the lot or have an area greater than 65 sq.m (689 sq.ft)
- d) have a horizontal dimension greater than 8 metres (26ft);

(2) Accessory buildings and structures may not occupy more than 10 percent of the area of a lot.

Section 14

Buildings and structures on a lot shall not occupy more than 35 per cent of the area of the lot.

Reason/ Raison : The owner is seeking permission to build a detached garage. He indicates that he has many items to store including a long boat and trailer. The property is a corner lot which limits the possibilities for locating a new building on the property.

The proposal requires variances on location (in the front yard), on area, on maximum horizontal dimension and on accessory lot occupancy - City of Campbellton Zoning By-law.

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

- to allow the construction of a new building in the front yard at 6'-3" from the front property line.
- 14' (4.26m) on the horizontal dimension of the building.
- 111 sq.ft (13.3 sq.m) on the area of the building.
- 2.4% on the accessory lot occupancy.

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

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

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

Technical Recommendation: Staff recommends the proposed variance **BE APPROVED WITH CONDITIONS, for the following**
Recommandation technique : **reasons:**

- Because this is a corner lot, and because of the layout of the buildings on the property, the possibilities for building a detached building on the property are limited.
- Because of the low traffic in this area of the City, and because of the presence of an existing building in the location, the proposal is seen as an isolated case and does not create a precedent

Conditions:

- that the use of the building remain accessory to the main use dwelling — no commercial operations.
- that the proposed building remain clear of the existing service easement of the property.
- that the owner make every effort possible to improve the set-back at the street.
- The owner will provide written consent by legal affidavit that the City or the Commission will not

be held responsible for any damages caused to the building occasioned by snow removal and/or road maintenance.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 100 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (21 notices sent)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 03FR

Monsieur Gilles Perron

Campbellton

1 Heritage

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

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

Description : Monsieur Gilles Perron a soumis une demande de permis, recherchant la permission de construire un garage détaché de 40 pieds par 24 pieds dans la cour avant du domicile existant situé au 1 rue Héritage à Campbellton, NB.

Un bâtiment accessoire se trouve sur la propriété, également situé dans la cour avant. Nos archives ne contiennent aucune indication de la date de construction de ce bâtiment.

Le nouveau bâtiment serait un bâtiment en forme de « L » dont la largeur passerait de 24 pieds dans la partie la plus profonde à 16 pieds à l'avant du bâtiment pour tenter de réduire l'empiétement sur la limite avant de la propriété.

La propriété est située dans la zone résidentielle unifamiliale et bifamiliale (R2) et possède les dimensions approximatives suivantes: une profondeur de 30,48m (100 pieds), un largeur de 24,34m (79,85 pieds) et occupe une superficie de 673 mètres carrés (6856.6 pieds carrés). Il est à noter que le terrain n'est pas carré et est situé sur un coin.

La propriété a une devanture sur deux rues (Richards et Héritage). L'accès pour le garage continuerait d'être à partir de la rue Héritage. Note : le bâtiment accessoire existant sera enlevé de la propriété.

Description - Le bâtiment existant est situé à 2,29 m (7'- 6") de la limite avant de la propriété (Richards). Bien que le règlement actuel autorise la reconstruction à partir de la marge des bâtiments existants, le fait de construire un plus gros bâtiment, et plus près de l'emprise font en sorte que les dispositions de situations existantes ne peuvent pas être utilisées.

Proposition - Localiser le nouveau bâtiment à 6'-3" de la ligne avant – une différence de 1'-3" de l'empiétement du bâtiment existant.

Discussion - Cette partie de la municipalité est très peu achalandée. Bien que la propriété actuelle abrite un bâtiment, la nouvelle construction sera plus imposante que le bâtiment existant.

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

Partie III - Section 13

13. (1) Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent

a) avoir une hauteur supérieure à 4,6 mètres (15 pieds);

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

- (i) dans la cour avant de la construction ou du bâtiment principal,
- (ii) à moins de 1,5 mètre (5 pieds) d'une ruelle,

- (iii) à moins de 1 mètre (3 pieds) d'une limite latérale ou arrière du lot
- c) avoir une superficie supérieure à 65 mètres carrés (689 pieds carrés),
- d) présenter une dimension horizontale supérieure à 8 mètres (26 pieds)

(2) Les bâtiments et constructions accessoires ne peuvent occuper plus de 10 % de la superficie d'un lot.

Section 14.

Les bâtiments et constructions situés sur un lot ne peuvent occuper plus de 35 % de la superficie du lot.

Reason/ Raison : Le propriétaire demande la permission de construire un garage détaché. Il indique qu'il a plusieurs items à entreposer incluant un bateau et remorque. La propriété étant un lot de coin, limite les possibilités d'implantation d'un nouveau bâtiment.

La proposition nécessite des dérogations quant à l'emplacement (dans la cour avant), sur la superficie, sur la dimension horizontale maximale et sur l'occupation du lot accessoire - Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : On demande au Comité **D'ACCORDER LES DÉROGATIONS QUI SUIVENT :**

- Permettre la construction d'un bâtiment dans la cour avant sur la rue Richards – à 6'-3" (1.9m) de l'emprise.
- 14' (4,26m) sur la dimension horizontale du nouveau bâtiment.
- 111 pi² (13,3 m²) sur la superficie du bâtiment.
- 2,4% sur le coefficient d'occupation accessoire.

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

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

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

Technical Recommendation: Le personnel recommande que cette demande de dérogation **SOIT APPROUVÉE AVEC**
Recommandation technique : **CONDITIONS, pour les raisons qui suivent :**

- Étant donné qu'il s'agit d'un terrain de coin et en raison de la disposition des bâtiments existants sur la propriété, les possibilités de construire un bâtiment détaché sur la propriété sont limitées.

- En raison de la faible circulation dans ce secteur de la ville et de la présence d'un bâtiment existant à cet endroit, la proposition est considéré comme étant un cas isolé et ne crée pas de précédent.

Conditions :

- Que l'usage du bâtiment demeure accessoire à l'habitation principale – aucune activité commerciale.
- Que le bâtiment proposé demeure libre de la servitude de service existante de la propriété.
- Que le propriétaire fasse tout son possible pour améliorer la marge de recul sur la rue.
- Le propriétaire consentira par écrit, avec un affidavit légal, à ce que la Ville ou la Commission ne soient pas tenues responsables des dommages causés au bâtiment par le déneigement et/ou l'entretien de la route.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière
Consultation externe : d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 100 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. (21 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 04EN

Mr. Théodore Levesque

Campbellton

91 Water

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : PIDs 50116151, 50116144 & 50116169 - Mr. Théodore Levesque, in conjunction to a building and development permit issued for the properties, is requesting a variance in order to build a new 30 unit and three storey, multiple residential building, at 10ft (3m) from Water Street, and 7' (2.2m) from Andrew Street.

The properties , which are subject to the City of Campbellton Zoning By-law, are located in the Central Commercial (CC) zone, which requires that buildings be set at a 0 set-back to encourage foot traffic – to create a downtown sentiment.

Together, the properties occupy the following approximate dimensions: a lot width along Water Street of 199.35ft (60.76m), a lot depth of 197.9ft (60.32m) along Andrew Street and together occupy an area of 39202 sq.ft (3642 sq.m).

The proposal is to locate the new building close to the intersection, but to leave some set-back because the use is not commercial as the 0 set-back is intended for. Proposed is at 10ft (3m) from Water Street and 7ft (2.13m) from Andrew Street.

City of Campbellton Zoning By-law

Section 38,

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 existing single family dwelling, iv - a building intended for social, cultural or recreational activities, v - a carwash, vi - a governmental or public utility building, vii - a funeral home, viii - festival vendor, ix - a gymnasium or health club, x - a hotel or motel, xi - an institutional use, xii - a medical office or clinic, xiii - a multiple dwelling, subject to subsection (2) of Section 39, xiv - a museum or library, xv - a micro-brewery pub, xvi - an office or office building, xvii - a park or playground, xviii - a personal service shop, xix - a radio or TV station, xx - a restaurant, xxi - a restaurant, licenced, xxii - a retail store or service shop, xxiii - a studio, artisan or photography, xxiv - a service station or public garage, xxv - a tavern or beverage room; and

(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 only permitted under this section may be established or conducted only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission.

Section 41,

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; c) on lots that front on the east side of Andrew Street between the railroad and Pleasant Street.

Description - The intention of the 0 set-back is to promote foot traffic and to attempt to create a down town sentiment. Because the use is residential, a larger set-back is deemed appropriate – to separate private residence from downtown circulation.

Reason/ Raison : The proponent is proposing to locate the new building at 10ft (3m) from Water Street and 7' (2.2m) from Andrew street as part of a conceptual design.

Because the City of Campbellton Zoning By-law requires 0 set-back for the portion of Water and Andrew Streets a variance is required.

Request / Demande : The Commission is requested to **APPROVE THE LARGER SET-BACK DISTANCES PROPOSED and IMPOSE THE CONDITIONS considered fit** – property located at 91 Water Street, Campbellton, NB.

By-law / Arrêté :

Section # *By-law*

Provisions/ Dispositions : State the relevant sections of the Act, the applicable regulation, or by-law.

Technical Recommendation: Staff recommends the Commission **APPROVE THE REQUEST, because the main use of the property renders the request reasonable, subject to a condition:**
Recommandation technique :

Condition: that the lots be consolidated to form one property.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 100 metres of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. (21 notices sent)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

May 21, 2025

21 mai 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

132- 04FR

Monsieur Théodore Levesque

Campbellton

91 Water

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : NIDs 50116151, 50116144 & 50116169 - Monsieur Théodore Levesque, en conjonction à un permis de construction et d'aménagement émis pour les propriétés, demande la permission d'ériger un nouveau bâtiment multiple, a 30 unités et de trois étages, à une marge de retrait de 10 pieds (3m) de la ligne de l'alignement de la rue Water, et à 7 pieds (2,2m) de l'alignement de la rue Andrew.

Les propriétés, qui sont sujettes à l'Arrêté de zonage de la ville de Campbellton, sont situées dans la zone commerciale centrale (CC), qui exige que les bâtiments soient placés à une marge de recul de 0 pour encourager la circulation piétonnière – afin de créer un sentiment de centre-ville.

Ensemble, les propriétés contiennent les dimensions approximatives suivantes : un largeur le long de la rue Water de 199,35 pieds (60,76m), une profondeur de 197,9 pieds (60,32m) le long de la rue Andrew, et ensemble occupent une superficie de 39202 pieds carrés (3642 mètres carrés).

La proposition est de situer le nouveau bâtiment à proximité de l'intersection, mais de laisser un certain recul car l'usage n'est pas commercial, ce qui est l'intention prévu pour la marge de recul de 0. Proposition est à 10 pieds (3m) de l'alignement de la rue Water, et à 7 pieds (2,13m) de l'alignement de la rue Andrew.

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

Section 38,

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 convertie d'un logement unifamiliale existant, iv - un bâtiment destiné à des activités sociales, culturelles ou récréatives, v - un lave-auto, vi - un édifice du gouvernement ou d'une entreprise de services public, vii - un salon funéraire, viii - un marchand de festival, ix - un gymnase ou club de santé, x - un hôtel ou un motel, xi - un usage institutionnel, xii - un bureau médical ou une clinique, xiii - une habitation multifamiliale, sous réserve du paragraphe 39 (2), xiv - un musée ou une bibliothèque, xv - un bistrot-brasserie, xvi - un bureau ou un immeuble de bureaux, xvii - un salon funéraire, xviii - un établissement de soins personnels, xix - une station de radio ou de télévision, xx - un restaurant, xxi - un restaurant avec permis d'alcool, xxii - un magasin de détail ou un atelier de services, xxiii - un atelier d'artiste ou de photographie, xxiv - une station-service ou un garage public, xxv - une taverne ou un salon de consommation; et,

(3) À 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.

Article 41,

Sous réserve du présent article, les bâtiments principaux doivent être implantés, édifiées 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; c) sur les lot donnant sur le côté est de la rue Andrew entre le passage à niveau et la rue Pleasant.

Description - L'objectif du retrait nul est de favoriser la circulation piétonnière et de créer une ambiance de centre-ville. Parce que l'usage principal de cet application est résidentiel, une plus grande marge de recul est jugé approprié - pour séparer les résidences privées de la circulation urbaine.

Reason/ Raison : Dans le cadre d'un projet conceptuel, le promoteur propose de localiser le nouveau bâtiment à 3 m (10 pi) de l'emprise de la rue Water et à 2,2 m (7 pi) de l'emprise de la rue Andrew.

Parce que l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton exige un retrait de 0 m (0,01 pi) pour la portion des rues Water et Andrew, une dérogation est requise.

Request / Demande : On demande à la Commission **D'APPROUVER LES PLUS GRANDES MARGES DE REcul PROPOSÉES et D'IMPOSER LES MODALITÉS ET LES CONDITIONS qu'elle juge appropriées** – propriété situé au 91, rue Water, Campbellton, NB.

By-law / Arrêté :

Section # By-law

Provisions/ Dispositions : State the relevant sections of the Act, the applicable regulation, or by-law.

Technical Recommendation: Le personnel recommande que la Commission **APPROUVE LA DEMANDE, parce que l'usage principal de la propriété rend la demande raisonnable, sujet à une condition** :

Condition: que les propriétés soient consolidés pour former une propriété

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Public** - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 100 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. (23 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.