

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

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

Meeting No. 130 / Réunion no 130

February 19, 2025 / 19 Février 2025

Agenda/ L'Ordre du jour

1. OPENING REMARKS / WORDS OF WELCOME
OUVERTURE DE LA RÉUNION / MOT DE BIENVENUE
2. ELECTION OF OFFICERS
ÉLECTION DES OFFICIERS
3. ADOPTION OF THE AGENDA
ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
4. RECORDING OF ATTENDANCE
PRÉSENCE ET CONSTATATION DU QUORUM
5. CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS
DÉCLARATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
6. ADOPTION OF MINUTES
ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL
7. REFERRAL PRESENTATIONS
PRÉSENTATIONS DE CAS POUR RÉVISION
 - Views/Avis
 - Development Approval/Approbation d'aménagement
8. OTHER MATTERS
AUTRES AFFAIRES
 - Correction item No.126-10 / Correction Item no 126-10
9. ADJOURNMENT
CLÔTURE

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Item # 01EN	Pollock's Land Development & Logging Ltd.	Non-conforming use / Usage non-conforme
Item # 01FR	Pollock's Land Development & Logging Ltd.	Non-conforming use / Usage non-conforme
Item # 02EN	Marie Lise Bernard	Variance / Dérogation
Item # 02FR	Marie Lise Bernard	Variance / Dérogation
Item # 03EN	Pollock's Land Development & Logging Ltd.	Similar to permitted use / Similitude à un usage permis
Item # 03FR	Pollock's Land Development & Logging Ltd.	Similar to permitted use / Similitude à un usage permis
Item # 04EN	Regional Community of Campbellton (Tide Head)	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 04FR	Communauté Régionale Campbellton (Tide Head)	Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 01EN

Annie Maltais

Campbellton

151 Lansdowne

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

Type of Request: **Non-conforming use / Usage non-conforme**
Type de demande :

Description : Mrs. Annie Maltais is requesting that the Restigouche RSC PRAC consider a request to operate a hair salon from the existing building located at 151 Lansdowne Street, in Campbellton, NB.

History - The property in question was originally the location of a plumbing supply outlet - Bradley and Walsh Plumbing Supplies warehouse. In 1991, with the coming into effect of the current City of Campbellton Zoning By-law, the existing use then became legal non-conforming as defined under the Community Planning Act. This entitled the business to continue notwithstanding the provisions of the new by-law with certain conditions contained within then section 40 of the Act – now subject to section 60 of the CPA.

In February of 2002, an original request was presented to the Restigouche Planning District Commission to consider a marine motors, parts and boat sales and repair as being a similar non-conforming, in order to move a business into the existing building. After having considered the facts the Commission approved the request with the conditions that all works be done inside the building and that the existing fence located on the property be re-installed properly (Commission record 5482).

In May of 2002, the request was re-submitted to modify the original proposal of February 2002, to include the sales and service of snowmobiles and ATVs. After consideration of the facts the Commission approved the request provided that the conditions imposed in February be respected (Commission record 5482).

In the latest, February of 2014, a request was made to the RSC2 PRAC to consider a request to operate an automobile repair and transmission repair shop from the existing building located at 151 Lansdowne Street, in Campbellton, NB. After consideration of the facts the PRAC approved the request provided that the following conditions be respected (RSC2 PRAC Item 12-07): (1) that all repairs be conducted within the existing building. (2) That no vehicles or parts for salvage purposes be stored on the property. (3) That a 5ft (1.5m) high fence (blocking visibility for the residential properties) be erected on the North and East property lines to provide a buffer from adjacent residential properties – works to be completed before the end of September 2014.

Follow-up - The Commission has not received any complaints for works from the subject property in all its history. There is no indication whether the conditions were followed.

Current Application - The property is located in the Single and Two-Family Residential (R2) Zone, and contains the following approximate dimensions: a lot width along Alexander Street of 30.48m (100ft), a lot width along Lansdowne Street of 32.9m (107.8ft) and covers an area of 1001.5 sq.m (10780 sq.ft).

Description - The existing building, which is not of residential character (size of the building, appearance, lack of windows, other), has been improved considerably. In order for the property to be used for residential purposes, the building would have to be modified substantially, or more likely removed from the property completely. The change of use to a hairdresser is actually a step in the right direction, lowering any potential impacts to adjacent properties.

City of Campbellton Zoning By-law

Part IV - Section 16

- (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,
- a) subject to this section, one of the following main uses:
 - i.- a single- or two-family dwelling, or
 - ii- a park or playground
 - b) one of the following secondary uses:
 - i.- a boarding or rooming house or tourist home, or
 - ii- subject to section 98, a home occupation

Reason/ Raison : The proposed use "Hairdresser salon" is not a permitted main use of section 16 of the City of Campbellton Zoning By-law.

Request / Demande : The Committee is requested to **APPROVE THE USE** "hairdresser salon" as being a similar non-conforming use to the use "automobile and transmission repair shop" and impose such terms and conditions as considered fit.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **60 (4)**

Provisions/ Dispositions : With the consent of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, a non-conforming use may be changed to a similar non-conforming use.

Technical Recommendation/ Recommandation technique : The change of use is much more compatible with the uses permitted in the zone than the previous request, thereby reducing potential impacts on the neighborhood. Staff therefore recommends the request **BE APPROVED**.

Internal Consultation/ Consultation interne : N/A

External Consultation/ Consultation externe : **Public Notice** - In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (24 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 01FR

Annie Maltais

Campbellton

151 Lansdowne

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

Type of Request: **Non-conforming use / Usage non-conforme**
Type de demande :

Description : Madame Annie Maltais demande que le CCMU de la CSR Restigouche considère sa demande pour opérer un salon de coiffure du bâtiment existant situé au 151 rue Lansdowne, à Campbellton, NB.

Historique - Une entreprise, consistant d'un distributeur de fournitures de plomberie – Bradley and Walsh Plumbing Supplies - était originalement installé sur cette propriété. En 1991, avec l'implantation de l'Arrêté de zonage actuel de la Ville de Campbellton, l'usage est devenu un usage légal non-conforme tel que défini par la Loi sur l'urbanisme. Ceci-dit l'usage était permis de continuer non-obstruant les dispositions de l'arrêté de zonage, avec certaines restrictions tel que stipulé par, à l'époque, l'article 40 de la Loi – maintenant sujet à l'article 60 de la LSU.

Au mois de février 2002, une première demande avait été présenté au Comité du district d'urbanisme de Restigouche de considérer l'usage vente et réparations de moteurs marins, de pièces et de bateaux étant un usage similaire non-conforme, afin de déménager une entreprise dans le bâtiment existant. Après avoir considéré tout les faits la Commission approuva la demande avec les conditions que les travaux soit effectués à l'intérieur du bâtiment et que la clôture existante située sur la propriété soit re-installé de façon approprié (Record de la Commission no. 5482).

Au mois de mai 2002, la demande fut resoumise pour modifier la proposition original du mois de février pour inclure la vente et le service de motoneiges et de véhicules récréatifs. Après considération des faits, la Commission approuva la demande avec la condition que les mêmes conditions qui avaient été attachées à la demande du mois de février soient respectées (Record de la Commission no. 5482).

Dans la plus récente, février de 2014, une demande avait été fait au CCMU de la CSR2 de considérer un établissement de réparations d'automobile et de transmissions du bâtiment existant situé au 151 rue Lansdowne, à Campbellton, NB. Après considération des faits, la Commission approuva la demande sous condition que les conditions suivantes soient respectés (Item 12-07 du CCMU de la CSR2): (1) que les réparations soient toutes complétés à l'intérieur du bâtiment. (2) qu'aucun véhicule ou pièce récupérable soit entreposés à l'extérieur du bâtiment. (3) qu'une clôture de 1,5 mètres de hauteur (5 pieds) (soit érigé sur le long des lignes de propriétés nord et est pour servir de tampon pour les propriétés résidentiels immédiatement adjacents – travaux complétés avant la fin septembre 2014.

Suivi - La Commission n'a pas reçu de plaintes pour des travaux effectués de cette propriété dans son historique. Il n'y a aucune indication que les conditions furent suivies.

Nouvelle demande - la propriété est localisé dans la zone résidentielle unifamiliale et bifamiliale

(R2) et contient les dimensions approximatives suivantes: une largeur le long de la rue Alexander de 30,48m (100 pieds), une largeur le long de la rue Lansdowne de 32,9m (107,8 pieds), et occupe une superficie de 1001,5 mètres carrés (10780 pieds carrés).

Description - Le bâtiment existant a des caractéristiques qui ne sont pas propice à la zone résidentiel (grosseur du bâtiment, apparence, manque de fenêtres, autres). Le bâtiment fut amélioré considérablement pour l'usage antécédent. Pour que la propriété soit utilisé pour des fins résidentielles, le bâtiment nécessiterait des modifications substantiel, ou plus probablement l'enlèvement complète du bâtiment. Le changement d'usage en salon de coiffure est un pas dans la bonne direction, réduisant les impacts potentiels sur les propriétés adjacentes.

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

Prtice IV - Article 16

(1) Les terrain, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:

(a) sous réserve des autres dispositions du présent article, de l'un des usage principaux suivants :

i.- une habitation unifamiliale ou bifamiliale

ii.- un parc ou un terrain de jeux;

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

i- une pension, une maison de chambres ou une maison de chambre pour touristes,

ii- sous réserve de l'article 98, une activité professionnelle à domicile;

Reason/ Raison : L'usage proposé « salon de coiffure » n'est pas un usage principal permis par l'article 16 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : On demande au Comité de **PERMETTRE L'USAGE** « salon de coiffure » comme étant un usage similaire non-conforme à l'usage « établissement de réparation d'automobiles et de transmissions » et d'imposer les modalités et conditions qu'il juge appropriées.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** Section # **60 (4)**

Provisions/ Dispositions : Avec le consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, un usage non-conforme d'une catégorie peut être remplacé par un usage non-conforme similaire.

Technical Recommendation/ Recommandation technique : Le changement d'usage est beaucoup plus compatible avec les usages permis dans la zone que la demande antérieure, réduisant ainsi les impacts potentiels sur le voisinage. Le personnel recommande donc que la demande **SOIT APPROUVÉE**.

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 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 (24 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 02EN

East Coast Surveys

Charlo

163 Craig Road

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

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

Description : A tentative subdivision plan has been submitted by East Cast Survey. The intent of the subdivision plan is to create lot 2025-1. The lot will remain vacant. The width of the proposed remnant lot is only 43.47 meters (142.62 feet) along Craig road. Currently, along Morris Street, the parent lot has a width of 295.26 feet (90 meters) and a depth of 1870.01 feet (570 meters). Along Craig Road, the the parent lot has **a width of 142.62 feet (43.47 meters)**, and depth of 590.55 feet (180 meters). The lot has an area of 12.77 hectares (31.56 acres). **The width of the proposed remnant lot is of only 43.47 meters (142.62 feet) along Craig Road.** The property, which is subject to the *Charlo Zoning By-Law*, is located partially in the Peripheral (PER) zone as well as the Highway commercial 2 (HC2) zone.

Charlo Zoning By-Law

Part XIV, section 69 - Lot sizes

No main building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot unless the lot has and contains

(a) for a single-family dwelling or a building or structure not used for residential purposes,

a width of at least 54 meters (180 feet)
a depth of at least 38 meters (125 feet), and
an area of at least 4000 square metres (one acres);

The proposed remnant lot's width of 43.47 meters (142.62 feet) does not provide the minimum lot width requirement of 54 meters (180 ft) in order to meet the minimum requirement of the *Charlo Zoning By-Law* for a lot with a single family dwelling in the Peripheral zone (PER)

Reason/ Raison : The proposed remnant lot does not meet the required width of 54 meters (180 ft) for a lot with a single-family dwelling in the PER zone of the Charlo Zoning By-law.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to **GRANT A VARIANCE** of 10.53 meters (34.55 feet) on the width of remnant lot PID 50389428 of the proposed tentative plan – Marie Lise Bernard Subdivision.
Result: lot width of 43.47 m (142.62 ft) 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 does not compromise the possibilities for the future development of the remnant lot.
Recommandation technique : The variance is considered reasonable. 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 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. (5 notices sent)
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

122- 02FR

Arpentage East Coast

Charlo

route Craig

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de Arpentage East Coast. L'intention du plan de lotissement est de créer le lot 2025-1. Le lot restera vacant, la largeur du lot restant proposé est de seulement 43.47 mètres (142.62 pieds) le long de la route Craig. Actuellement, le long de la route Morris, le terrain parent à une largeur de 295.26 pieds (90 mètres) et une profondeur de 1870.01 pieds (570 mètre). Le long du chemin Craig, **le lot parent a une largeur de 142.62 pieds (43.47 mètres)**, et une profondeur de 590.55 pieds (180 mètres). Le lot a une superficie de 12.77 hectares (31.56 acres). **La largeur du lot restant proposé est de seulement 43.47 mètres (142.62 pieds) le long de la route Craig.** La propriété est sujet aux exigences à l'arrêté de zonage de Charlo. La propriété est situés partiellement dans la zone Périphérique (PER) ainsi que la zone Commerce routier 2 (HC2).

Plan de zonage de Charlo

Partie XIV, section 69 - Grandeur de lots

Aucun bâtiment ou structure principal ne peut être construit, localisé ou déplacé, modifié pour remplacé sur un lot à moins que le lot n'ait et ne contienne :

(a) pour une habitation unifamiliale ou un bâtiment ou une construction non utilisé à des fins résidentielles :

une largeur minimale d'au moins 54 mètres (180 pieds)
une profondeur minimale d'au moins 38 mètres (125 pieds)
une superficie minimale d'au moins 4000 mètres carrés (1 acre)

La largeur de 43.47 mètres (142.62 pieds) du lot restant proposé ne satisfait pas l'exigence minimale de largeur de 54 mètres (180 pieds) de l'arrêté de zonage de Charlo pour un lot avec une maison uni-familiale dans la zone Périphérique (PER)

Reason/ Raison : Le lot restant proposé ne répond pas a l'exigence minimale de 54 mètres (180 pi) de largeur pour un lot avec une maison uni-familiale de l'arrêté de zonage de Charlo pour la zone PER.

Request / Demande : Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé **D'ACCORDER UNE DÉROGATION** de 10.53 mètres (34.55 pieds) de la largeur du lot restant NID 50489428 du plan provisoire de lotissement Marie Lise Bernard.
Résultat : Une largeur de lot de 43.47 m (142.62 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 ne compromet pas les possibilités pour l'aménagement future de la propriété du lot
Recommandation technique : restant. La dérogation est considéré raisonnable. Pour ces raisons le personnel recommande que la demande de dérogation **SOIT APPROUVÉE.**

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis Pulic** - 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 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. (5 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 03EN

CLYC Services Inc. -
Yves Michaud
Vacant Lot, Route 280

McLeod

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

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

Description : The proponent, Mr. Yves Michaud, has submitted a development approval request to operate a shipping container sales lot – vacant property located on Route 280 in Campbellton (McLeods), NB – PID 50413657.

The Project - The proposal is to acquire the property in order to provide for a larger property, which is screened from public view, and provide for easy access to the highway for expedition and delivery of his product. He is currently located on a property in Val d'Amour. Part of this proposal would see operations relocated to this new property.

Property Information - The property, which is subject to the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District, is located in the Mixed (M) Zone. It contains the following dimensions: a lot width of 179.1m (587ft), a lot depth of 148.6m (487ft) and occupies an area of 1.49 hectares (3.68 acres).

Discussion - The intent of the mixed zone is to offer a variety of permissible land uses for the zone. The proposal is compatible with the permissible uses of the zone, and the property location being immediately adjacent to the highway and to the Industrial (I) Zone, makes it appropriate for this scale and type of use.

Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District

7.(1) In a M Zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) one of the following main uses:

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

(b) the following secondary uses:

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

6.(1) In an I Zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,
(a) one of the following main uses:
i- a government garage; ii- a warehouse; iii- a park or playground; ix- Subject to subsection (2), a piggery or poultry use; (conditional)

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

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

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

Provisions/ Dispositions : Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit,

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

Technical Recommendation: Staff recommends that the Committee **approve the use** "Shipping container sales lot" as being compatible to the uses permitted in the Mixed (M) Zone of the Ministerial Regulation for the McLeods Local Service District, subject to the following conditions:
Recommandation technique :

1- That the property be developed in conformance with the proposal – a garage/ office must be placed and serve as a main building for the use. The size of the building will be left to the discretion of the developer, but must be to the satisfaction of the Development Officer.

2- That the legal non-conforming use "shipping container sales lot" be ceased from the property identified with PID 50412212 – Highway 275, Campbellton (Maltais).

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: **Public Notice** - In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 100 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (9 notices sent).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 03FR

CLYC Services Inc. -
Yves Michaud
Lot Vacant, Route 280

McLeod

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

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

Description : Le requérant, Monsieur Yves Michaud, a soumis une demande d'autorisation d'aménagement pour exploiter un terrain de vente de conteneurs d'expédition – terrain vacant situé sur la Route 280 à Campbellton (McLeods), NB – NID 50413657.

Le Projet - La proposition consiste à acquérir la propriété afin de disposer d'un terrain plus grand, obstruer de l'œil du public, et de faciliter l'accès à l'autoroute pour l'expédition et la livraison de ses produits. Il est actuellement situé sur une propriété à Val d'Amour. Une partie de ce projet prévoit la relocalisation des opérations sur cette nouvelle propriété.

Informations de propriété - La propriété, qui est sujette au Règlement d'adoption du Plan Rural du District de Services Locaux de McLeods, est située dans la zone Mixte (M). Elle contient les dimensions suivantes : une largeur de 179.1m (587 pieds), une profondeur de 148.6m (487 pieds) et occupe une superficie de 1,49 hectares (3,68 acres).

Discussion - L'objectif de la zone mixte est d'offrir une variété d'utilisations de sol pour la zone. La proposition est compatible avec les utilisations autorisées de la zone, et l'emplacement de la propriété étant immédiatement adjacent à l'autoroute et à la zone industrielle (I), la rend appropriée à cette échelle et à ce type d'utilisation.

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

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

(a) d'un des usages principaux suivants;

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

(b) des usages secondaires suivants :

i- une activité professionnelle à domicile dans un bâtiment principal, en vertu de l'article 10.12, et/ou dans un bâtiment où l'usage est secondaire, en vertu de l'article 10.13; ii- garderie ou maternelle; iii- maison de chambres, de pension ou pour touristes; xiv- établissement résidentiel pour adultes; xv - pavillon-jardin, ou; xvi- point de vente au détail dans une habitation;

6.(1) Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone I ne peuvent servir qu'aux fins (a) d'un des usages principaux suivants;
i- garage du gouvernement; ii- entrepôt; iii- parc ou terrain de jeu; xiv- Sous réserve du paragraphe 2, porcherie ou poulailler; (conditionnel)

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

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

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

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

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

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

1- Que la propriété soit aménagée conformément à la proposition – un garage/bureau doit être placé et servir de bâtiment principal pour l'utilisation. La taille du bâtiment être laissée à la discrétion du promoteur, mais doit être à la satisfaction de l'agent d'aménagement.

2- Que l'usage non-conforme légal « terrain de vente de conteneurs d'expédition » cesse de la propriété identifiée avec le NID 50412212 – Highway 275, Campbellton (Maltais).

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens situés à moins de 100 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 (9 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 04EN

East Coast Surveys Ltd.

Tide Head

Michaud Subdivision

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : This file is a returning request from the October 16th, 2024 meeting of the Restigouche RSC PRAC. After considering the facts, the Committee tabled the request to the next meeting so that the municipal council could provide more details on the reason for the sale and on how the public interest will be protected in this exchange. (Note – the discussion during the deliberations focused on questions about whether the public had been consulted on the sale. Members were hesitant in wanting to ensure that the best interests of the public were considered in proceeding with this approach.)

History -This file was originally presented at the February 20th, 2018 meeting of the Restigouche RSC PRAC. Since then, and following local governance reform, the Village of Tide Head has become a part of the Regional Community of Campbellton. The PRAC, at the 2018 meeting, after having considered the facts TABLED THE REQUEST (Item 59-07).

Tabled in order to obtain more information relevant to two items: (1) Municipal services under the property; (2) The feasibility of developing an access from the property onto Restigouche Drive.

The Village had been approached by an individual who wanted to purchase the property to build a new single-family dwelling. Prior to considering the sale of land for public purposes, Council required consent from the Planning Review and Advisory Committee.

Current Request - The Regional Community of Campbellton Council is resubmitting the request for the consent of the Advisory Committee for the sale of an existing parcel of land identified as land for public purposes on the Rolland Michaud Subdivision (1990).

The property, which is subject to the *Tide Head Zoning By-law*, is located in the Parks and Recreation Zone (P). The property has a width of 97.3 feet (29.66 meters), a depth of 151.4 feet (46.15) and an area of 12400 square feet (1152 square meters).

Village of Tide Head Subdivision By-Law

Section 5 - (1) [...], as a condition of approval of a subdivision plan, land in the amount of 10 per cent of the area of the proposed subdivision exclusive of streets intended to be publicly-owned, at such location as may be (recommended by the Planning Commission or otherwise approved by Council) is to be set aside as land for public purposes and so indicated on the plan.

(3) Council may require, in lieu of land set aside under subsection (1), a sum of money be paid to the municipality in the amount of 8 per cent of the market value of the land in the proposed

subdivision at the time of submission for approval of the subdivision plan, exclusive of streets intended to be publicly-owned.

Rolland Michaud Subdivision - Rolland Michaud subdivision contains fifteen lots including one lot for public purposes – the lot of the current proposal. Three of the lots of the subdivision are still available for sale. The subdivision plan was registered in 1990

Since registration the land of the specific property has only been used as land for public purpose on a small scale - a small park (two small teeter totters and a swing set) were placed on the lot.

Discussion - In this instance, the Community is being approached by an individual who wishes to purchase the property in the interest of combining it to adjacent properties for the sake of developing a new multiple dwelling. Combining it to lots 6 and 5 of the existing subdivision. This request will require rezoning, and a proposal has not been submitted for review at this time.

Information - In 2015, the Village of Tide Head undertook the necessary public process to sell the lands in question. The process was unsuccessful as there was no interest expressed in the acquisition of the parcel – the minimum asking price was of \$30,000.00.

UPDATE FEBRUARY 2025 - Letter from Council addressed to the Director of Planning Services

In response to your letter of October 18th, 2024 regarding land for public purposes PID 50199355, I am pleased to submit the requested information.

The Campbellton Regional Community Municipal Council wishes to dispose of the above-mentioned parcel of land in order to allow the construction of a multi-unit building. We have been informed that several aging residents of the Tide Head neighbourhood, wanting to get rid of their homes, are leaving for larger centers due to the lack of housing availability.

An analysis is currently underway for all parks and green spaces in our newly amalgamated community. The trend seems to indicate that we will have three main parks: Réunion Park (Campbellton), Miller Brae Park (Atholville) and Adams Street Park (Tide Head); and a few satellite parks in higher density subdivisions and in areas further away from urban centers. These parks will be upgraded and improved in the coming years, thus becoming more attractive and adapted to new trends.

The Michaud Subdivision Park is very small and is hardly used according to public works who never have to empty the trash. There is no fence, and the whole thing is very unattractive.

The Adams Street Park is only a 10 minute walk from the subdivision. It offers: an outdoor skating rink, a basketball court, and a children's playground.

The municipality will compensate for the loss of the Michaud Street park by installing a water play park in Adams Street park in 2025.

The residents of the Michaud subdivision were invited to an information and discussion meeting on January 29. You will find the information attached. There were no objections to the project.

Hoping that this answers your questions, please accept, Sir, my best regards.

Signed - The Mayor, Jean-Guy Levesque

Consultation - The Regional Community of Campbellton was consulted on this matter and provided information relative to the location of underground infrastructure. The City engineer is recommending an 8m wide easement over the property in order to ensure the future maintenance

of the said underground infrastructure. **Update** - Since the last meeting, the services under the property have been located and a proper easement has been identified. The configuration and size of the easement have changed significantly.

Other Considerations - The intent of setting aside land for public purpose is to provide green space for the residents of a new neighborhood. It is clear on the basis of the new information received from the Regional Community of Campbellton that the municipality does have an action plan as it pertains to park lands in the municipality.

Not all lots of the present subdivision have been sold. It should be noted that even with the consent of the Committee, the property would have to be rezoned through public process to accommodate any development which is not currently supported by the Zoning By-law.

Reason/ Raison : Council requires the consent of the advisory committee or regional service commission for the sale of land for public purposes – Rolland Michaud Subdivision.

Request / Demande : The Commission is requested by Council to **GRANT CONSENT ON THE SALE OF LAND FOR PUBLIC PURPOSES** of the Rolland Michaud Subdivision.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **76 (1) & (2)**

Provisions/ Dispositions : *76 (1) Land for public purposes vested in a local government under section 88 or 89 and land acquired under subsection (2) shall be set aside by the council as land for public purposes, but the council may sell the land if...*

(a) the council receives the consent of the advisory committee or regional service commission for the sale or six weeks have elapsed from the date a request in writing was made for the consent, and

(b) a majority of the members of council vote in favour of the sale.

76 (2) All money received by the council under subsection (1) or under paragraph 75(1)(g) is to be paid into a special account, and the money in that account is to be expended by the council for acquiring or developing land for public purposes and for no other purpose.

Technical Recommendation: Given the most recent actions undertaken by the Council of the Regional Community of Campbellton, staff is of the opinion that they have answered the Committees questions with regards to the anticipated use of the property and on how they intend on protecting the interests of public in proceeding. For this reason staff recommends that the Committee grant consent to the Regional Community of Campbellton Council for the sale of land for public purposes of the Rolland Michaud Subdivision, however it is recommended that the City, with the aid of their solicitor ensure that their obligations are met the areas of the necessary public process in the sale of municipal lands, and their obligation under 76 (2) of the Community Planning Act.

Recommandation technique :

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: Conforming to the Restigouche Regional Service Commission Planning Review 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. (18 notices sent)

Consultation externe :

On the basis of our original consultation in October of 2024, and the City's recent consultation exercise, the notices were not sent for the February 2025 meeting.

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

February 19, 2025

19 février 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

130- 04FR

Les Arpenteurs East Coast
Suveys Ltée.
Subdivision Michaud

Tide Head

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : **Historique** - Ce dossier est une demande qui est de retour depuis la réunion du 16 octobre 2024 du CCMU de la CSR Restigouche. Lors de cette réunion, après avoir considéré les faits, le Comité déposa la demande à la prochaine réunion afin que le conseil municipal apporte plus de précisions sur la raison de la vente et sur la façon dont l'intérêt public sera protégé dans cet échange. (*Note – la discussion lors des délibérations portait sur des questions pour savoir si le public avait été consulté sur la vente. Les membres hésitaient en voulant assurer que les meilleurs intérêts du public sont considérés en procédant en cette démarche.*)

Le dossier avait initialement été présenté lors de la réunion du 20 février 2018 du CCMU de la CSR Restigouche. Depuis, et suite à la réforme de la gouvernance locale, le village de Tide Head est devenu une partie de la Communauté régionale de Campbellton. Le Comité consultatif régional de la CSR de Restigouche, lors de la réunion de 2018, après avoir examiné les faits, A DÉPOSÉ LA DEMANDE (Item 59-07).

Déposé afin d'obtenir plus d'informations pertinentes à deux éléments: (1) Services municipaux sous la propriété; (2) La faisabilité de développer un accès de la propriété sur la promenade Restigouche.

Le Village avait été approché par un individu qui voulait faire l'acquisition du terrain pour faire la construction d'un nouveau domicile unifamiliale. Avant de procéder à la vente de terrain d'utilité publique, le Conseil exigeait le consentement du Comité d'ajustement en matière d'urbanisme.

Demande actuelle - Le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton re-soumet la demande pour l'assentiment du comité consultatif pour vendre une parcelle de terrain identifiée comme étant « terrain d'utilité publique » sur le plan de lotissement Roland Michaud (1990).

La propriété, qui est sujet au *Règlement de zonage de Tide Head*, est située dans la zone Parcs et loisir (P). La propriété a une largeur de 97,3 pieds (29,66 mètres), une profondeur de 151,4 pieds (46,15 mètres) et une superficie de 12400 pieds carrés (1152 mètres carrés).

Arrêté de lotissement du Village de Tide Head

Article 5 - (1) [...], *comme condition d'approbation d'un plan de lotissement, des terrains équivalant à dix pour cent de la superficie du lotissement, situés à un emplacement que peut recommander la commission d'aménagement ou que peut approuver de toute autre façon le conseil, à l'exclusion des rues devant être des rues publiques, sont mis de côté comme terrains d'utilité publique et indiqués à ce titre dans le plan de lotissement.*

(3) *Au lieu de la mise de côté de terrains conformément au paragraphe (1), le conseil peut*

exiger le versement à la municipalité d'une somme représentant huit pour cent de la valeur marchande des terrains du lotissement au moment de la présentation de la demande d'approbation du plan de lotissement, à l'exclusion des rues devant être des rues publiques.

Subdivision Roland Michaud - Le lotissement Roland Michaud contient quinze terrains inclusif à un terrain d'utilité publique – le terrain de la demande. Trois des terrains résidentiels sont encore disponible pour fins de vente. Le plan d'arpentage fut enregistré en 1990.

Depuis son enregistrement, le terrain spécifique fut seulement utilisé comme terrain d'utilité publique que sur une petite échelle - un petit parc (deux petites bascules et une balançoire) furent placés sur la propriété.

Discussion - Dans ce cas, la Communauté fut approchée par un particulier qui souhaite acheter la propriété dans le but de la combiner à des propriétés adjacentes misant le développement d'un nouveau bâtiment multifamiliale. Le combinant aux lots 6 et 5 du lotissement existant. Cette demande nécessitera une modification de zonage et aucune proposition n'a été soumise pour examen à ce stade.

Information - En 2015, le Village de Tide Head a entrepris le processus publique pour vendre la propriété en question. La processus a échoué car il n'y avait aucun intérêt d'exprimé en l'acquisition de la parcelle – le prix minimum demandé était de 30,000.00\$.

MISE À JOUR FÉVRIER 2025 - Lettre du conseil adressé au Directeur des services d'urbanisme

En réponse à votre lettre du 18 octobre 2024 concernant le terrain d'utilité publique NID 50199355, il me fait plaisir de vous soumettre l'information demandée.

Le conseil municipal de la communauté régionale de Campbellton désire disposer de la parcelle de terrain ci-haut mentionnée afin de permettre la construction d'un édifice multi-logement. Nous avons été informés que plusieurs résidents vieillissants du quartier de Tide Head voulant se départir de leur maison quittent vers les plus grands centres faute de disponibilité de logement.

Une analyse est en cours pour tous les parcs et espaces verts de notre communauté nouvellement fusionnée. La tendance semble indiquer que nous aurons trois parcs principaux soient le parc Réunion (Campbellton), le parc Miller Brae (Atholville) et le parc de la rue Adams (Tide Head); et quelques parcs satellites dans les subdivisions à plus grande densité et dans les secteurs plus éloignés des pôles urbains. Ces parcs seront, dans les prochaines années, remis à niveau et bonifiés, devenant ainsi plus attractifs et adaptés aux nouvelles tendances

Le parc de la subdivision Michaud est très petit et n'est pratiquement pas utilisé selon les travaux publics qui n'ont jamais à vider la poubelle. Il n'y a pas de clôture, et le tout est très peu attractif.

Le parc de la rue Adams n'est qu'à 10 minutes de marche de la subdivision. Il offre : une patinoire extérieure, un terrain de basket-ball, et un parc de jeux d'enfants.

La municipalité compensera la perte du parc de la rue Michaud par l'installation, en 2025, d'un parc de jeux d'eau au parc de la rue Adams.

Les résidents de la subdivision Michaud ont été invités à une rencontre d'information et de discussion le 29 janvier dernier. Vous trouverez l'information en pièce-jointe. Il n'y a eu aucune objection au projet.

En espérant que le tout réponde à vos questions, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations les meilleures.

Signé - Le maire, Jean-Guy Levesque

Consultation - La Communauté régionale de Campbellton a été consultée à ce sujet et a fourni des informations relatives à l'emplacement des infrastructures souterraines. L'ingénieur de la Ville recommande une servitude de 8m au dessus des services sur la propriété afin d'assurer l'entretien futur desdites infrastructures souterraines. **Mise à jour** - Depuis la dernière réunion, les services sous la propriété ont été localisés et une servitude appropriée a été identifiée. La configuration et la taille de la servitude ont changés considérablement.

Autres considérations - L'intention de mettre de côté des terres à des fins publiques est de fournir des espaces verts aux résidents d'un nouveau quartier. Clairement sur la base des nouvelles informations reçues de la Communauté régionale de Campbellton, la municipalité dispose d'un plan d'action en ce qui concerne les parcs de la municipalité.

Ce n'est pas tout les lots de la subdivision qui ont réussi a être vendu. Il est également important de prendre note que même avec le consentement du Comité, le zonage de la propriété aurait a être modifié, par processus publique, pour accommoder tout aménagement qui n'est pas supporté par l'arrêté de zonage actuel.

Reason/ Raison : Le conseil exige l'assentiment du comité consultatif ou de la commission de services régionaux pour faire la vente des terrains d'utilité publique – Lotissement Rolland Michaud.

Request / Demande : Le Conseil demande à la Commission **DE DONNER SON ASSENTIMENT SUR LA VENTE DU TERRAIN D'UTILITÉ PUBLIQUE** du plan de lotissement Roland Michaud.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* Section # **76 (1) & (2)**

Provisions/ Dispositions : 76 (1) Le conseil met de côté à titre de terrains d'utilité publique ceux qui sont dévolus au gouvernement local en vertu de l'article 88 ou 89 tout comme ceux qui sont acquis conformément au paragraphe (2), toutefois, il peut les vendre, si sont réunies les conditions suivantes ...
a) il reçoit l'assentiment du comité consultatif ou de la commission de services régionaux ou un délai de six semaines courant à compter de la présentation d'une demande écrite sollicitant cet assentiment vient à expiration;
b) la majorité des membres du conseil vote en faveur de la vente.

76 (2) Toutes les sommes que reçoit le conseil en vertu du paragraphe (1) ou de l'alinéa 75(1)g) sont versées dans un compte spécial, et le conseil ne peut les affecter qu'à l'acquisition ou à l'aménagement de terrains d'utilité publique.

Technical Recommendation/ Recommandation technique : Compte tenu des actions les plus récentes entreprises par le Conseil de la Communauté régionale de Campbellton, le personnel est d'avis que les questions du Comité concernant l'utilisation prévue de la propriété et sur la façon dont il entend protéger les intérêts du public en procédant ont été répondues. Pour cette raison, le personnel recommande au Comité d'accorder son consentement au Conseil de la Communauté régionale de Campbellton pour la vente du terrain à des fins publiques du lotissement Roland Michaud. Il est toutefois recommandé que la Ville, avec l'aide de son avocat, s'assure que ses obligations sont respectées dans les domaines du processus public nécessaire à la vente de terrains municipaux et dans son obligation en vertu du

paragraphe 76 (2) de la Loi sur l'urbanisme.

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 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. (18 avis envoyés)

Consultation externe :

Sur la base de notre consultation initiale d'octobre 2024 et du récent exercice de consultation de la Ville, les avis n'ont pas été envoyés pour la réunion de février 2025.

Attachments/ Pièces jointes : S. O.