

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

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

Meeting No. 137 / Réunion no 137

October 15, 2025 / 15 octobre 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

October 15, 2025

15 octobre 2025

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

Item # 01EN	City of Campbellton	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
--------------------	---------------------	--------------------------------------

Item # 02EN	Marc Busque	Variance / Dérogation
--------------------	-------------	-----------------------

Item # 02FR	Marc Busque	Variance / Dérogation
--------------------	-------------	-----------------------

Item # 03EN	Entreprises MNM Inc.	Conditional use / Usage conditionnel
--------------------	----------------------	--------------------------------------

Item # 03FR	Entreprises MNM Inc.	Conditional use / Usage conditionnel
--------------------	----------------------	--------------------------------------

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

136- 01EN

City of Campbellton

Campbellton

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

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

Description : The Campbellton Council intends to adopt proposed By-law No. M-1, "A by-law to adopt the Campbellton Municipal Development Plan", as well as proposed By-law No. Z-1, Zoning By-law, to implement the new Municipal Development Plan. Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) on the proposed by-laws.

1.0 Background and Context

The re-establishment of Campbellton is the result of the local governance reform process carried out in 2023. The reform process streamlined municipal structures by reducing the number of entities from over 300 to 77 municipalities and 12 rural districts. The process also created new mandated regional services for Regional Service Commissions (RSCs), including economic development, tourism promotion, community development, and several others. The former City of Campbellton, along with the villages of Atholville and Tide Head, plus the local service districts of Glencoe, McLeods, Addington and parts of Dalhousie and Balmoral-Maltais, now form Campbellton, a municipal entity of over 12,000 citizens. These new boundaries give Campbellton a new opportunity in planning the development of its territory. Serving new territories, new communities and taking on new responsibilities means repositioning planning and management tools.

A major initiative resulting from the reform process was establishing a new, consolidated Municipal Plan and Zoning By-law for the new municipality. A new regional planning document is essential to ensure that there is greater local coherence and cohesion, as well as a more efficient use of resources. The Restigouche RSC has been working with Stantec Consulting Ltd. to complete the new Municipal Plan and Zoning By-law. Over the last two years, Stantec, in cooperation with the Commission, have carried out background research and community consultation, and drafted new consolidated planning documents for the community. An open house was held on August 14 to share and explain the new Municipal Plan and Zoning By-law and Campbellton Council officially commenced the statutory adoption process on August 25, 2025. A Public Presentation was held on September 8, 2025, and the mandated Public Hearing is scheduled for November 5, 2025. As part of the adoption process, Council must have the views of the PRAC before approving the new planning documents. This report aims to describe the proposed Municipal Plan and Zoning By-law in order to support the decisions of the PRAC.

2.0 Key major changes

The Municipal Plan and Zoning By-law underwent numerous changes. The merging of documents from the five entities was complex and highlighted many inconsistencies and similarities. As a result, the first major change to the Plan and Zoning By-law was the simplification of the documents and the consolidation of information. Additionally, the documents were designed and presented in a way that brings together similar information and structures it in a logical order. The use of maps for the Plan, and diagrams and tables for the Zoning By-law, allows for clearer, more efficient, and easier use by both the citizens of Campbellton and municipal staff who will administer these new tools. Overall, the presentation of information has

been greatly improved, and the documents are more accessible to everyone, while also enabling stronger land use management with modern land use planning principles.

2.1 Municipal Plan

Campbellton promotes the application and use of the Municipal Development Plan as a long-term planning tool. The policies of the Plan are based on those found in the original municipal plans, with many new policies added to ensure that development across the entire territory is guided by current best practices and aligned with the present needs of the area. Importantly, the policies and proposals guide future growth, development and infrastructure investment. To reflect the general directions desired for the Community, the policies and proposals set out in the Plan have been divided into three main sections: those applicable to the community as a whole, those specific to land use, and those typical of specific development sectors.

Policies and Proposal for the Entire Community

The following summary lists the various policies, divided by themes, that concern the entire community. For each of the policies, proposals follow accordingly.

Management of the urban boundary and growth

Policy 1 – Limit urban sprawl

Healthy and sustainable living environment

Policy 2 – A more compact and dense urban form

Policy 3 – Promote complete and affordable living environments

Policy 4 – Ensure the friendliness of living environments

The environment at the forefront

Policy 5 – A “green” community, a collective wealth

Policy 6 – A “blue” community

Policy 7 – Air quality and other nuisances

Policy 8 – Strengthen the resilience of the community to climate change

Transport and mobility

Policy 9 – Ensure the planning of more sustainable mobility

Policy 10 – Ensure accessibility and safety of the transport network

Policy 11 – Increase the mode share of active and public transport

Policy 12 – Optimize the planning and management of parking spaces in the community

Policy 13 – Limit the impacts of goods transport on the environment

Policy 14 – Maintain and improve other networks

Policy 15 – Ensuring safety around the train tracks

Municipal services and infrastructures

Policy 16 – Improve the quality of municipal services

Policy 17 – Develop medium and long-term strategic approaches regarding the management of risks and potential impacts of climate change on infrastructures

Policy 18 – Support the protection of municipal water supply sources to avoid contamination of drinking water

Policy 19 – Provide a structured and efficient waste management service while considering responsible management of public funds

Policy 20 – Ensure Reliable and Effective Fire and Police Services

Policy 21 – Follow Best Practices Related to Cemeteries and Crematoriums

Land Use

Different land uses are grouped into major land use designations. Policies and proposals are issued for each of these designations to guide the development of the territory. For the purposes of this summary, an example of a policy has been provided for each land use:

Residential

Policy 2 – Ensure a diverse and affordable housing supply.

Commercial

Policy 1 – Consolidate the role of the regional commercial hub.

Institutional

Policy 1 – Ensure a quality public services offer that is accessible and affordable for the population.

Industrial

Policy 1 – Consolidate industrial uses.

Natural spaces

Policy 2 – Ensure good accessibility to green and recreational spaces.

Rural

Policy 2 – Use the territory resources sustainably.

Crown land

Policy 1 – Do not develop or intervene on crown lands, except at the request of the department of energy and resource development.

Integrated development

Policy 1 – Lands subject to an integrated development designation will be determined and approved by council through a Municipal Plan Amendment procedure.

Peripheral

Policy 1 – Guide development projects that are sensitive to and adapt to the sector's topographical characteristics.

Specific development sectors

The Municipal Development Plan identifies the key development sectors of Campbellton. Far from diminishing the importance of the City's other sectors, these sectors have been provided with their own principles and proposals. They are also complimentary to the preceding objectives, but they are intended to be specific to the planning sectors. For the purposes of this summary, examples of policies have been provided for each development sector:

Downtown Campbellton

Policy 1 – Support and promote housing growth in Campbellton downtown.

Policy 2 – Strengthen downtown's commercial and service offer to boost economic activity.

Policy 3 – Develop a distinctive identity with friendly and harmonious urban design.

Reclaiming the waterfront

Policy 1 – Preserve and enhance the biological diversity of natural ecosystems.

Policy 3 – Guide the built environment near the shores to provide access and visual perspectives on the Restigouche River.

Atholville commercial hub

Policy 2 – Create a lively street incorporating mixed uses.

Policy 3 – Integrate sustainable development policies into the commercial hub.

Industrial hubs

Policy 2 – Minimize environmental impacts and pollution.

Policy 4 – Promote training and education of local businesses to village residents.

Village centres

Policy 2 – Highlight the village character of rural centres.

Policy 3 – Improve the accessibility of villages to different active transportation modes in a safe manner.

Recreational tourism

Policy 1 – Leverage the recreational tourism hub of sugarloaf park and mountain as an identity

vector for the community.

Policy 5 – Promote Walker Brook as a biodiversity corridor through the city.

Key changes

The key changes in the Municipal Plan are the policies to revitalize and improve the attractiveness of Downtown, in addition to adding a proposal for ensuring safety around the railway.

2.2.2 Commercial Land Use

Policy 2 – Design attractive, functional, and dynamic commercial sectors

Proposal 2.3 - Allow the development of residential buildings with or without commercial use on the ground floor on Water Street. Commercial use remains optional, in order to offer greater flexibility to developers while retaining the possibility of mixed-use development where deemed appropriate.

2.3.1 Campbellton Downtown

Policy 2 – Strengthen downtown's commercial and service offer to boost economic activity

Proposal 2.1 - Delineate distinct but complementary levels of commercial intensity along main and secondary axes to encourage cohesion of commercial offerings and activities downtown:

a) Main Axes - Require continuous ground-floor commercial use along sections of Roseberry Street, allowing a wide range of businesses and services, including specifically restaurants.

2.1.4 Transport and Mobility

Policy 15 - Ensuring safety around the train tracks

Proposal 15.1 - Collaborate with the rail industry to promote safety along rail corridors.

Proposal 15.2 - Establish minimum setbacks for new residential dwellings from the rail corridor in the Zoning By-law.

Proposal 15.3 - Consult with the rail industry for new multiple unit residential, rezoning requests and/or development of residential subdivisions involving new public roads within 300 m of the rail corridor, to ensure design standards aimed at minimizing sound and vibration impacts are considered during the review process.

Proposal 15.4 - Facilitate the maintenance, development, and evolution of existing buildings within the right-of-way, while prioritizing safety

2.2 Zoning By-law

Zones

The consolidation of the five Zoning By-laws and their respective permitted uses and individual provisions, led to the merging of zones that shared similar objectives, land uses, and regulations. To ensure the Zoning Map accurately reflected the territory, rezoning requests from recent years have also been incorporated into the new Zoning Map and general provisions. As a result, the new zones (and their symbols) for Campbellton are as follows:

Residential zones:

Low-density residential - R1

Medium-density residential - R2

Unserviced residential - R3

Mini-home residential - R4

Mixed zones:

Mixed use serviced - M1

Mixed use unserviced - M2

Institutional zones:

Institutional - INST

Commercial zones:

Central commercial - CC

Local Commercial - LC

Highway Commercial 1 - HC1

Highway Commercial 2 - HC2

Industrial zones:

Light industrial - I1

Heavy industrial - I2

Industrial agricultural - I3

Resource extraction - ER

Natural spaces zones:

Parks and green spaces - P

Recreational tourism - RT

Rural zones:

Rural development - RD

Other zones:

Crown Land - CL

Integrated development - ID

Peripheral - PER

Key changes**Residential Zones:**

The new Zoning By-law introduces a Medium-Density Residential Zone (R2), which includes single-family, duplex, triplex, and multi-family dwellings. Residential uses are intended to coexist with compatible secondary uses in these zones. These sectors are characterized by larger buildings on bigger lots and are fully serviced by public water and sewer systems. This zone was established to promote residential density in Campbellton, in response to the housing crisis at both the provincial and national levels, while also helping to limit urban sprawl.

Additionally, to regulate residential development in unserviced areas, an unserviced residential zone (R3) has been created. Many of the new R3 zones were formerly mixed-use zones in the McLeods neighborhoods. These unserviced residential zones are located in areas without public water and sewer infrastructure and are generally situated away from main roads. Due to the lack of municipal services and development constraints, only very low-density residential uses are permitted in these zones.

Furthermore, to properly regulate the establishment of mini-homes within the region, a Mini-Home Residential Zone (R4) has been created. These zones are serviced by public water and sewer infrastructure. With the adoption of this new Zoning By-law, the Mini-Home Residential Zone will include existing mini-home parks and subdivisions, existing mobile home parks, and existing mini-homes and mobile homes located on individual lots. This new zone is therefore tailored to accommodate this specific type of housing, and its creation ensures coherent development of mini-homes and mini-home parks across the region.

Mixed Use Zones:

To align with current land uses, Mixed-Use Zones (M1 and M2) have been introduced. These zones allow for a variety of residential uses and certain commercial and institutional uses. Mixed-use zoning is intended to attract new compatible activities and support the development of these sectors. To reflect the reality of serviced and unserviced areas, the two mixed-use zones are divided into a serviced zone (M1) and an unserviced zone (M2). This distinction ensures that permitted uses and prescribed regulations support appropriate development based on service

availability and location characteristics, especially since unserved zones are typically found in rural areas.

Commercial Zones:

The four new commercial zones are based on those from the former Zoning By-law of the City of Campbellton. A major reclassification of permitted uses under the former zoning by-laws was carried out to group similar activities under consistent terminology and to standardize permitted uses across the new commercial zones. The three former highway commercial zones in Campbellton were also consolidated into two new zones to harmonize regulations for this type of activity.

Special attention was given to the downtown (CC) zone in order to enhance its attractiveness and support the vitality of local businesses. For example, multi-family dwellings have been prohibited on certain streets to ensure that ground floors in the downtown zone are developed for commercial use. Moreover, as per Council's direction, the new Zoning By-law also permits residential buildings in specific locations to create more residential opportunities in the downtown core to help support local businesses.

Industrial Agricultural Zone:

An additional zoning change is the introduction of the Industrial Agriculture Zone (I3). This zone is intended to regulate intensive agricultural uses that generate odors. Due to the nature of these activities, the uses permitted within this zone may cause various nuisances. Activities and facilities within this zone must therefore be located in a way that minimizes potential negative impacts on nearby residential areas. As such, the creation of this zone ensures proper regulation of the activities taking place within it.

General Provisions:

Beyond the major changes to the Zoning Map and permitted uses, new provisions have also been added to the general provisions chapter of the Zoning By-law. One key addition is the introduction of standards regarding the distance between buildings and railway tracks. Specifically, a minimum distance of 30 meters is now required between sensitive land uses and railway tracks, as recommended by federal standards. This provision aims to enhance safety in areas crossed by railways and reduce nuisances related to train traffic.

3.58 Development Near a Railway

3.58(1) Where a development is proposed with sensitive uses next to the railway, the following shall apply :

- a) any new sensitive use shall be setback a minimum distance of 30 metres (98 feet) from the railway right-of-way,*
- b) vacant lots in existence at the time of enactment of this By-law that are unable to meet railway setbacks may be developed for single-family residential purposes, and*
- c) buildings in existence at the time of enactment of this By-law, may be repaired, renovated and expanded provided all other applicable provisions of this By-law are satisfied.*

Lastly, a new provision addressing architectural design requirements in the downtown zone has been included in the new Zoning By-law. Various standards have been introduced to improve building fenestration (windows), enhance the vibrancy of commercial streets, and create a better overall pedestrian and user experience in the downtown core. Specific measures have also been implemented along Roseberry and Subway Streets to encourage ground-floor commercial uses, supporting these same objectives.

3.56 DOWNTOWN

Architectural Design Requirements in the CC Zone

3.56(1) In the CC zone, no development is permitted, and a lot cannot be used for the construction of a principal building or structure, unless:

- a) At least 40% of the first 3 meters of the street-facing façades of a principal building is made up of transparent glass windows or doors;
- b) At least 25% of the street-facing façades of a principal building, above the first 3 meters in height, is made up of transparent glass windows or doors;
- c) The building façade includes at least one public entrance facing a public street;
- d) At least 75% of the façade facing a public street is finished with specific materials as defined in the definitions section;
- e) No exterior stairway providing access to a floor above the first floor is permitted between the principal building and a public street;
- f) The roofs of buildings must not have a pitch greater than 10%, and no part of a roof should have a downward slope facing the street.

Grandfathered Buildings in the CC Zone

3.56(2) In the case of a change in use, subsection (1) does not apply to existing buildings.

Additional Specific Requirements for the CC Zone

3.56(3) No parking area shall be located between a principal building and a public street in the CC zone.

Conclusion

The consolidation of the previous Municipal Plans and Zoning By-laws into new documents for the community is a significant undertaking. The documents have been carefully drafted to ensure that they represent the goals and aspirations of the community, that they accurately reflect the various types of residential, commercial, industrial and institutional development in the region. They also attempt to strike a balance between accommodating future growth in the region while preserving the rural character of the new territory, reducing sprawl, and protecting the natural environment. The new Municipal Development Plan and Zoning By-law have also been modernized to be more user friendly and easier to read and understand, all in an effort to make the documents more accessible and easier to communicate.

Importantly, the new planning documents have also been drafted to meet the Province of New Brunswick's Statements of Public Interest. These statements demonstrate the Province's key interest areas, which are: Settlement Patterns, Agriculture, Climate Change, Flood and Natural Hazard Areas, and Natural Resources.

Overall, the new Municipal Development Plan and Zoning By-law provide a coordinated approach to land use planning throughout the new region.

Reason/ Raison : The *Community Planning Act* of New Brunswick requires that Council request the written views of the Planning Review and Adjustment Committee before approving a proposed by-law.

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

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

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

Technical Recommendation: The staff **recommends** that the Planning Review and Adjustment Committee **recommend** that the Campbellton Council **proceed with the adoption of the new Municipal Plan and Zoning By-law.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: In progress.
Consultation interne :

External Consultation: n/a
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes :

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

134- 01FR

Ville de Campbellton

Campbellton

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

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

Description : Le Conseil de Campbellton a l'intention d'adopter le projet d'arrêté n° M-1, « Arrêté pour adopter le plan d'aménagement municipal de Campbellton », ainsi que le projet d'arrêté n° Z-1, « Arrêté de zonage », pour mettre en œuvre le nouveau plan d'aménagement municipal. Le Conseil sollicite l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme (CCMU) de la CSR Restigouche sur ces projets d'arrêté.

1.0 Contexte et historique

Le reconstitution de Campbellton est le résultat du processus de réforme de la gouvernance locale mené en 2023. Ce processus a rationalisé les structures municipales en réduisant le nombre d'entités de plus de 300 à 77 municipalités et 12 districts ruraux. La réforme a également instauré de nouveaux services régionaux obligatoires pour les Commissions de services régionaux (CSR), notamment le développement économique, la promotion touristique, le développement communautaire et plusieurs autres. L'ancienne Ville de Campbellton, les villages d'Atholville et de Tide Head, ainsi que les districts de services locaux de Glencoe, McLeods, Addington et certaines parties de Dalhousie et de Balmoral-Maltais, forment désormais Campbellton, une entité municipale de plus de 12 000 citoyens. Ces nouvelles limites offrent à Campbellton une occasion unique de planifier le développement de son territoire. Desservir de nouveaux territoires, de nouvelles communautés et assumer de nouvelles responsabilités implique de repositionner les outils de planification et de gestion.

Une initiative majeure découlant du processus de réforme est l'élaboration d'un nouveau Plan municipal et d'un Arrêté de zonage consolidés pour la nouvelle Ville. Un nouveau document de planification régional est essentiel pour assurer une meilleure cohérence locale, une plus grande cohésion et une utilisation plus efficace des ressources. La CSR Restigouche a collaboré avec Stantec Consulting Ltd. pour élaborer le nouveau Plan municipal et l'Arrêté de zonage. Au cours des deux dernières années, Stantec, en collaboration avec la Commission, a mené des recherches de fond, des consultations publiques et a rédigé de nouveaux documents de planification consolidés pour la communauté. Une séance portes ouvertes a eu lieu le 14 août pour présenter et expliquer le nouveau Plan municipal et l'Arrêté de zonage. Le Conseil de Campbellton a officiellement amorcé le processus d'adoption légale le 25 août 2025. Une présentation publique a été tenue le 8 septembre 2025, et l'audience publique obligatoire est prévue pour le 5 novembre 2025. Dans le cadre du processus d'adoption, le Conseil doit obtenir l'avis du CCMU avant d'approuver les nouveaux documents de planification. Ce rapport vise à décrire le plan municipal et l'arrêté de zonage proposés afin d'appuyer les décisions du CCMU.

2.0 Principaux changements majeurs

Le Plan municipal et l'Arrêté de zonage ont subi de nombreux changements. La fusion des documents provenant des cinq entités a été complexe et a mis en évidence de nombreuses incohérences et similitudes. Ainsi, le premier changement majeur apporté au Plan et à l'Arrêté de zonage a été la simplification des documents et la consolidation de l'information. En effet, les documents ont été conçus et présentés de manière à regrouper les informations similaires et à

les structurer dans un ordre logique. L'utilisation de cartes pour le Plan, ainsi que de schémas et de tableaux pour l'Arrêté de zonage, permet une utilisation plus claire, efficace et facile, tant pour les citoyens de Campbellton que pour le personnel municipal chargé d'administrer ces nouveaux outils. Dans l'ensemble, la présentation de l'information a été grandement améliorée et les documents sont plus accessibles à tous, tout en permettant une gestion plus rigoureuse du territoire selon les principes modernes d'aménagement.

2.1 Plan municipal

Campbellton encourage l'application et l'utilisation du Plan d'aménagement municipal comme outil de planification à long terme. Les principes du Plan sont basées sur celles des plans municipaux originaux, avec l'ajout de nombreuses nouvelles principes afin de garantir que le développement de l'ensemble du territoire soit guidé par les meilleures pratiques actuelles et corresponde aux besoins présents de la région. Il est important de noter que les principes et les propositions orientent la croissance future, le développement et les investissements en infrastructures. Pour refléter les grandes orientations souhaitées pour la communauté, les principes et propositions énoncés dans le Plan ont été divisés en trois grandes sections : celles applicables à l'ensemble de la communauté, celles spécifiques à l'affectation du sol, et celles propres à certains secteurs de développement.

Principes et propositions pour l'ensemble de la Communauté

Le résumé suivant présente les différentes principes, classées par thèmes, qui concernent l'ensemble de la communauté. Pour chacune des principes, des propositions sont présentées.

Gestion du périmètre urbain et de la croissance

Principe 1 - Limiter l'étalement urbain

Milieu de vie sain et durable

Principe 2 – Une forme urbaine plus compacte et dense

Principe 3 – Promouvoir des milieux complets et abordables

Principe 4 – Veiller à ce que les nouveaux développements créent des environnements de vie de haute qualité

L'environnement à l'avant-plan

Principe 5 – Une communauté "verte", une richesse collective

Principe 6 – Une communauté "bleue":

Principe 7 – La qualité de l'air et autres impacts

Principe 8 – Renforcer la résilience de la communauté face aux changements climatiques

Transports et mobilité

Principe 9 – Veiller à la planification d'une mobilité plus durable

Principe 10 – Assurer l'accessibilité et la sécurité du réseau de transport

Principe 11 – Accroître la part modale des transports actifs et collectifs

Principe 12 – Optimiser l'aménagement et la gestion des espaces de stationnement dans la communauté

Principe 13 – Limiter les impacts du transport des marchandises sur le milieu

Principe 14 – Voir au maintien et amélioration des autres réseaux

Principe 15 – Assurer la sécurité à proximité des voies ferrées

Services et infrastructures municipaux

Principe 16 – Veiller à améliorer la qualité de l'offre de services municipaux

Principe 17 – Élaborer des approches stratégiques à moyen et long terme concernant la gestion des risques et des impacts potentiels des changements climatiques sur les infrastructures municipales

Principe 18 – Soutenir la protection des sources d'approvisionnement en eau municipales afin d'éviter la contamination de l'eau potable

Principe 19 – Offrir un service structuré et efficace de gestion des matières résiduelles tenant compte d'une gestion responsable des fonds publics

Principe 20 – Assurer des services d'incendie et de police fiables et efficaces

Principe 21 – Suivre les bonnes pratiques en lien avec les cimetières et les crématoriums

Affectation

Les différents usages sont regroupés en grande affectation du sol. Des principes et des propositions sont émis pour chacun de ces affectations afin de diriger le développement du territoire. Aux fins du présent résumé, un exemple de principe est fourni pour chaque affectation du sol :

Affectation Résidentielle

Principe 2 – Assurer une offre en logements diversifiée et abordable.

Affectation Commercial

Principe 1 – Consolider le rôle de pôle commercial régional.

Affectation Institutionnelle

Principe 1 – Garantir une offre en services collectifs de qualité qui est accessible et abordable pour la population.

Affectation Industrielle

Principe 1 – Consolider les usages industriels.

Affectation Espaces naturels

Principe 2 – Assurer une bonne accessibilité aux espaces verts et de loisirs.

Affectation Rurale

Principe 2 – User des ressources du territoire de manière durable.

Affectation Terres de la Couronne

Principe 1 – Ne pas développer ou intervenir sur les terres de la Couronne, sauf à la demande du ministère du Développement de l'énergie et des ressources.

Affectation Aménagement intégré

Politique 1 – Les terrains faisant l'objet d'une désignation d'aménagement intégré seront déterminés et approuvés par le conseil municipal dans le cadre d'une procédure de modification du plan municipal.

Affectation Périphérique

Politique 1 – Encadrer les projets d'aménagement qui sont sensibles et qui s'adaptent aux caractéristiques topographiques du secteur.

Secteurs de développement spécifiques

Le Plan d'aménagement municipal identifie les secteurs clés de développement de Campbellton. Loin de réduire l'importance des autres secteurs de la Ville, ces secteurs se verront attribués des principes et des propositions qui leur sont propres. Sans pour autant invalider les principes et propositions précédents, ceux-ci se veulent propres à des secteurs de planification. Aux fins du présent résumé, des exemples de principe sont fournis pour chaque secteur de développement :

Centre-ville de Campbellton

Principe 1 – Soutenir et promouvoir l'essor de l'habitation au centre-ville de Campbellton.

Principe 2 – Oeuvrer à la consolidation de la desserte commerciale et de services du centre-ville en vue de favoriser le dynamisme des activités économiques.

Principe 3 – Développer une identité distinctive s'appuyant sur des aménagements et un cadre bâti convivial et harmonieux.

Reappropriation des berges

Principe 1 – Préserver et valoriser la diversité biologique des écosystèmes naturels.

Principe 3 – Encadrer le cadre bâti à proximité des berges afin d'offrir des accès et des perspectives visuelles sur la rivière Restigouche.

Pôle commercial d'Atholville

Principe 2 – Créer une rue d'ambiance intégrant la mixité des usages.

Politique 3 – Intégrer les principes du développement durable au pôle commercial.

Pôles industriels (Atholville)

Principe 2 – Minimiser les impacts environnementaux et la pollution.

Politique 4 – Valoriser la formation et l'éducation des entreprises locales aux des résidents des villages.

Noyaux villageois

Principe 2 – Miser sur le caractère villageois des centres ruraux.

Principe 3 – Améliorer l'accessibilité des villages aux divers moyens de transports actifs de façon sécuritaire.

Récréotourisme

Principe 1 – Miser sur le pôle récréotouristique du parc et du mont Sugarloaf comme vecteur identitaire de la communauté.

Principe 5 – Mettre en valeur le ruisseau Walker, un corridor de biodiversité à travers la ville.

Principaux changements

Les principaux changements apportés au Plan municipal sont les principes visant à revitaliser et à améliorer l'attractivité du centre-ville, en plus de l'ajout d'une proposition visant à assurer la sécurité autour de la voie ferrée.

2.2.2 Affectation commerciale

Principe 2 – Concevoir des secteurs commerciaux attrayants, fonctionnels et dynamiques

Proposition 2.3 - Permettre l'aménagement de bâtiments résidentiels avec ou sans usage commercial au rez-de-chaussée sur la rue Water. L'usage commercial demeure optionnel, afin d'offrir une plus grande flexibilité aux promoteurs tout en conservant la possibilité d'un développement mixte là où cela est jugé pertinent.

2.3.1 Centre-ville de Campbellton

Principe 2 – Oeuvre à la consolidation de la desserte commerciale et de services du centre-ville en vue de favoriser le dynamisme des activités économiques.

Proposition 2.1 - Délimiter des niveaux d'intensité commerciale distincts, mais complémentaires au long des axes névralgiques et des axes secondaires afin d'encourager la cohésion de l'offre commerciale et des activités au centre-ville en : a) Axes principaux - en obligeant une continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments sur certains tronçon de Roseberry Street et en autorisant une large gamme de commerces et de services, dont spécifiquement les établissements de restauration.

2.1.4 Transport et Mobilité

Principe 15 – Assurer la sécurité à proximité des voies ferrées

Proposition 15.1 - Collaborer avec l'industrie ferroviaire pour promouvoir la sécurité le long des corridors ferroviaires.

Proposition 15.2 – Établir, dans le règlement de zonage, des marges de recul minimales pour les nouvelles habitations résidentielles par rapport au corridor ferroviaire.

Proposition 15.3 - Consulter l'industrie ferroviaire pour la construction de nouvelles unités résidentielles multiples, les demandes de rezonage et/ou le développement de lotissements résidentiels impliquant de nouvelles voies publiques à moins de 300 m du corridor ferroviaire, afin de s'assurer que les normes de conception visant à minimiser les impacts sonores et vibratoires sont prises en compte au cours du processus d'examen.

Proposition 15.4 - Faciliter l'entretien, le développement et l'évolution des bâtiments existants dans l'emprise ferroviaire, tout en donnant la priorité à la sécurité.

2.2 Arrêté de zonage

Zones

La consolidation des cinq arrêtés de zonage et de leurs usages autorisés et dispositions individuelles respectifs a mené à la fusion de zones partageant des objectifs, des usages et des normes similaires. Afin d'assurer que la carte de zonage reflète fidèlement le territoire, les demandes de modification de zonage des dernières années ont également été intégrées à la nouvelle carte de zonage et aux dispositions générales. Par conséquent, les nouvelles zones (et leurs symboles) pour Campbellton sont les suivantes :

Zones résidentielles :

Résidentielle de faibles densité - R1
Résidentielle de moyenne densité - R2
Résidentielle non desservie - R3
Résidentielle de minimaisons - R4

Zones mixtes :

Mixte desservie - M1
Mixte non desservie - M2

Zones institutionnelles :

Institutionnelle - INST

Zones commerciales :

Commerciale centrale - CC
Commerciale locale - CL
Commerciale routière 1 - CR1
Commerciale routière 2 - CR2

Zones industrielles :

Industrielle légère - I1
Industrielle lourde - I2
Agriculture industrielle - I3
Extraction de ressources - ER

Zones d'espaces naturels :

Parcs et espaces verts - P
Récréotouristique - RT

Zones rurales :

Développement rural

Autres zones :

Terre de la Couronne - TC
Aménagement intégré - AI
Périphérique - PER

Principaux changements

Zones résidentielles :

Le nouveau arrêté de zonage introduit une zone résidentielle de moyenne densité (R2), qui comporte des habitations unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales. Les usages résidentiels sont conçus pour coexister avec des usages secondaires compatibles dans ces zones. Ces secteurs sont caractérisés par des bâtiments de plus grand gabarit sur de plus grands lots et ils sont entièrement desservis par les réseaux publics d'eau et d'égouts. Cette zone a été créée pour favoriser la densification résidentielle à Campbellton, en réponse à la crise du logement à l'échelle provinciale et nationale, tout en contribuant à limiter l'étalement urbain.

De plus, afin de réglementer le développement résidentiel dans les secteurs non desservis, une

zone résidentielle non desservie (R3) a été créée. Plusieurs des nouvelles zones R3 étaient auparavant des zones à usage mixte dans les quartiers de McLeods. Ces zones sont situées dans des secteurs dépourvus d'infrastructures publiques d'eau et d'égouts, généralement éloignés des routes principales. En raison de l'absence de services municipaux et des contraintes de développement, seuls des usages résidentiels de très faible densité sont permis dans ces zones.

Par ailleurs, pour encadrer adéquatement l'implantation de mini-maisons dans la région, une zone résidentielle de mini-maisons (R4) a été créée. Ces zones sont desservies par les infrastructures publiques d'eau et d'égouts. Avec l'adoption du nouvel Arrêté de zonage, la zone R4 inclura les parcs et lotissements de mini-maisons existants, les parcs de maisons mobiles existants, ainsi que les mini-maisons et maisons mobiles existantes situées sur des terrains individuels. Cette nouvelle zone est donc adaptée à ce type d'habitation spécifique et sa création permet un développement cohérent des mini-maisons et des parcs de mini-maisons dans la région.

Zones à usage mixte :

Pour refléter les usages actuels du territoire, des zones à usage mixte (M1 et M2) ont été introduites. Ces zones permettent une variété d'usages résidentiels ainsi que certains usages commerciaux et institutionnels. Le zonage mixte vise à attirer de nouvelles activités compatibles et à soutenir le développement de ces secteurs. Pour tenir compte de la réalité des secteurs desservis et non desservis, les deux zones à usage mixte sont divisées en une zone desservie (M1) et une zone non desservie (M2). Cette distinction permet d'assurer que les usages permis et les normes prescrites soutiennent un développement approprié selon la disponibilité des services et les caractéristiques du territoire, notamment parce que les zones non desservies se trouvent généralement en milieu rural.

Zones commerciales :

Les quatre nouvelles zones commerciales sont basées sur celles de l'Arrêté de zonage précédent de la Ville de Campbellton. Une importante reclassification des usages autorisés a été effectuée afin de regrouper les activités similaires sous une terminologie uniforme et de standardiser les usages autorisés dans l'ensemble des nouvelles zones commerciales. Les trois anciennes zones commerciales routières de Campbellton ont également été regroupées en deux nouvelles zones, afin d'harmoniser la réglementation pour ce type d'activité.

Une attention particulière a été portée à la zone du centre-ville (CC) afin d'en améliorer l'attractivité et de soutenir la vitalité des commerces locaux. Par exemple, les habitations multifamiliales ont été interdites sur certaines rues pour garantir que les rez-de-chaussée soient aménagés à des fins commerciales. De plus, conformément aux orientations du conseil municipal, le nouvel Arrêté de zonage permet également l'implantations de bâtiments résidentiels à certains endroits spécifiques du centre-ville, afin de créer davantage d'opportunités résidentielles et de soutenir les commerces locaux.

Agriculture industrielle :

Une autre modification apportée au zonage est l'introduction de la zone d'agriculture industrielle (I3). Cette zone vise à encadrer les usages agricoles intensifs générant des odeurs. En raison de la nature de ces activités, les usages autorisés dans cette zone peuvent engendrer diverses nuisances. Les activités et installations doivent donc être implantées de manière à minimiser les impacts négatifs potentiels sur les zones résidentielles avoisinantes. La création de cette zone permet ainsi une réglementation adéquate des activités qui s'y déroulent.

Dispositions générales :

Au-delà des changements majeurs apportés à la carte de zonage et aux usages permis, de nouvelles dispositions ont également été ajoutées au chapitre des dispositions générales de l'Arrêté de zonage. Une nouveauté importante est l'introduction de normes concernant la

distance entre les bâtiments et les voies ferrées. Plus précisément, une distance minimale de 30 mètres est désormais exigée entre les usages sensibles et les voies ferrées, conformément aux normes fédérales recommandées. Cette disposition vise renforcer la sécurité dans les secteurs traversés par les voies ferrées et à réduire les nuisances liées au trafic ferroviaire.

3.58 Développement à proximité d'une voie ferrée

3.58(1) Lorsqu'un aménagement est proposé avec des usages sensibles à proximité du chemin de fer, les dispositions suivantes s'appliquent :

- a) tout nouvel usage sensible doit être en retrait d'une distance minimale de 30 mètres (98 pieds) de l'emprise du chemin de fer,*
- b) les lots vacants existant au moment de l'adoption du présent règlement qui ne peuvent respecter les marges de recul par rapport à la voie ferrée peuvent être aménagés à des fins résidentielles unifamiliales, et*
- c) les bâtiments existant au moment de l'adoption du présent règlement peuvent être réparés, rénovés et agrandis, à condition que toutes les autres dispositions applicables du présent règlement soient respectées.*

Enfin, une nouvelle disposition concernant les exigences en matière de design architectural dans la zone du centre-ville (CC), a été incluse dans le nouvel Arrêté de zonage. Diverses normes ont été introduites afin d'améliorer la fenestration des bâtiments, de renforcer le dynamisme des rues commerciales et d'offrir une meilleure expérience globale au piétons et aux usagers du centre-ville. Des mesures spécifiques ont également été mises en place le long des rues Roseberry et Subway pour encourager les usages commerciaux au rez-de-chaussée, soutenant ainsi ces mêmes objectifs.

3.56 Centre-ville

Exigences relatives à la conception architecturale dans la zone CC

3.56(1) Dans une zone CC, aucun aménagement n'est permis, et un lot ne peut être affecté à l'aménagement d'un bâtiment principal ou d'une construction principale, sauf si :

- a) pas moins que 40 % du premier 3 mètres de hauteur des façades de rue d'un bâtiment principal composée de fenêtres en vitre transparente ou de portes en vitre transparente;
- b) pas moins que 25 % après le premier 3 mètres de hauteur des façades de rue d'un bâtiment principal est composée de fenêtres en vitre transparente ou de portes en vitre transparente;
- c) la façade du bâtiment comporte au moins une entrée publique donnant sur une rue publique ;
- d) pas moins que 75 % de la façade donnant sur une rue publique est finie à l'aide de matériaux spécifiques tels que définis dans la section des définitions ;
- e) aucun escalier extérieur donnant accès à un étage au-dessus du premier étage n'est permis entre le bâtiment principal et une rue publique;
- f) que les toits des bâtiments ne doivent pas avoir de pente supérieure à 10 % et qu'aucune partie d'un toit ne doit avoir une pente descendante orientée vers la rue.

Bâtiments bénéficiant de droits acquis dans la zone CC

3.56(2) Dans le cas d'un changement d'usage, le paragraphe (1) ne s'applique pas aux bâtiments existants.

Autres exigences spécifiques de la zone CC

3.56(3) Aucun emplacement de stationnement ne doit être situé entre un bâtiment principal et une rue publique dans la zone CC.

Conclusion

La consolidation des anciens plans municipaux et arrêtés de zonage en de nouveaux documents pour la communauté représente une démarche importante. Ces documents ont été soigneusement rédigés afin de refléter les objectifs et les aspirations de la communauté, tout en représentant fidèlement les différents types de développement résidentiel, commercial, industriel et institutionnel présents dans la région. Ils visent également à trouver un équilibre entre l'accueil de la croissance future dans la région et la préservation du caractère rural du nouveau territoire, la réduction de l'étalement urbain et la protection de l'environnement naturel. Le nouveau Plan

d'aménagement municipal et le nouvel Arrêté de zonage ont aussi été modernisés pour être plus conviviaux, plus faciles à lire et à comprendre, dans le but de rendre ces documents plus accessibles et plus simples à communiquer.

Il est important de noter que ces nouveaux documents d'urbanisme ont également été rédigés conformément de manière à répondre aux Déclarations d'intérêt public de la province du Nouveau-Brunswick. Ces déclarations mettent en évidence les domaines d'intérêt clés de la province, à savoir : Modes de peuplement, Agriculture, Changements climatiques, Zones inondables et zones à risques naturels, et Ressources naturelles.

Dans l'ensemble, le nouveau Plan de développement municipal et l'Arrêté de zonage proposent une approche coordonnée de la planification de l'utilisation du sol à l'échelle du nouveau territoire.

Reason/ Raison : La *Loi sur l'urbanisme* du Nouveau-Brunswick exige que le Conseil demande l'avis écrit du Comité consultatif en matière d'urbanisme avant d'approuver un projet d'arrêté.

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

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

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

Technical Recommendation: Le personnel **recommande** que le Comité consultatif en matière d'urbanisme **recommande** au Conseil de Campbellton **d'aller de l'avant avec l'adoption du nouveau Plan municipal et de l'Arrêté de zonage.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: En cours.
Consultation interne :

External Consultation: **S.O.**
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes :

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

136 - 02EN

Marc Busque

Campbellton

50124437

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

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

Description : Mr. Marc Busque has submitted a building permit application, requesting permission to build a 20' x 26' (6.1m x 7.9m) extension onto his preexisting 18'x 26' (5.5m x 7.9m) garage.

There will be no change to either of the pre-existing buildings other than the fact that the garage will now be larger.

94 Duncan street, Campbellton, NB.

This proposal creates a 38' x 26' (11.6m x 7.9 m) garage. Which is an additional 20'x 26' (6.1m x 7.9m) to the preexisting garage.

The addition will add an extra 520 sqft (48.3sqm) of surface area, giving the whole building a surface area of 988 sqft (91.8sqm).

The total length of the structure would be 38ft (11.6m).

The total accessory building surface area will be 988 sqft (91.8sqm).

City of Campbellton Zoning By-law

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 - 1.5 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 (26 ft); or
- e) be used the front yard of the main building or structure,
 - i - for agricultural purposes, or
 - ii - for the keeping of animals other than household pets

Proposal

accessory lot occupancy = 20.41% "X"

total lot occupancy = 33.29% "O.K."

Reason/ Raison : The owner is looking to increase the amount of storage area available for his goods and

possessions.

The proposal requires variances on area, on maximum horizontal dimension and on accessory building occupancy coefficient - City of Campbellton Zoning By-law.

Request / Demande : The Committee is requested to GRANT A VARIANCE OF

- 12' (3.65m) on the horizontal dimension of the total building – total width of 38ft (11.6m).
- 299 sq.ft (27.78 sq.m) on the area of the total building – total building area of 988 sq.ft (91.79 sq.m).
- 10.41% on the occupancy of accessory buildings. Total of 20.41%

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **53(2)(a)**

Provisions/ Dispositions : (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:

The total lot occupancy proposed will be less than those permitted by the City of Campbellton Zoning By-law, the proposal is therefore in accord with the general intent of the By-law.

Condition...

That the use of the building remain accessory to the main use dwelling – no commercial operations.

Internal Consultation: State the recommendations provided by other government agencies and/or departments through
Consultation interne : the referral process.

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 (13 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

136 - 02FR

Marc Busque

Campbellton

50124437

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : M. Marc Busque a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un garage de 20 pi x 26 pi (6.1m x 7.9m) agrandissement de son garage préexistant.

Il n'y aura aucun changement aux bâtiments préexistants, à part le fait que le garage sera désormais plus grand..

94, rue Duncan, Campbellton NB.

Ce projet prévoit une extension de 38 pi x 26 pi (11.6 m x 7.9 m) sur le garage. Ce qui représente 20 pi x 26 pi (6,1 m x 7,9 m) de plus au garage préexistant.

L'extension ajoutera 520 pi² (48.3m²) de surface, portant la superficie totale du bâtiment à 988pi² (91.8 m²).

La longueur totale de la structure sera de 38 pi (11.6 m).

La superficie totale des bâtiments annexes sera de 988 pi² (91,8 m²).

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

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 d'un lot;
- c) occuper plus de 10 % de la superficie du lot ni avoir une superficie supérieure à 65 mètres carrés (689 pieds carrés)
- d) présenter une dimension horizontale supérieure à 8 mètres (26 pieds);
- e) servir, selon le cas :
 - i - à des fins agricoles,
 - ii - au logement d'animaux autres que des animaux domestiques.

Proposition

Coefficient d'occupation accessoire de 20.41% "X"

Coefficient total de 33.29% "O.K."

Reason/ Raison : - Le propriétaire cherche à augmenter la superficie disponible pour l'entreposage de ses biens et

possessions.

- La proposition nécessite des dérogations sur la superficie, sur la dimension horizontale maximale et sur le coefficient d'occupation de lot accessoire - Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton.

Request / Demande : On demande au Comité d'APPROUVER UNE DÉROGATION DE...

- 12' (3.65m) sur la dimension horizontale du bâtiment total – largeur total de 38' (11.6m).
- 299 pieds carrés (27.78 mètres carrés) sur la superficie du bâtiment total – superficie du bâtiment total de 988 pieds carrés (91.79mètres carrés).
- 10,41 % sur l'occupation des bâtiments accessoire. Total de 20,41 %.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **53(2)(a)**

Provisions/ Dispositions : (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 :

Le coefficient d'occupation de lot total seront moins que les maximums permis par l'Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton, la proposition sera donc en accord avec l'intention général de l'Arrêté.

Condition...

Que l'usage demeure accessoire à l'usage principal domicile – aucune opération commerciale.

Internal Consultation: State the recommendations provided by other government agencies and/or departments through
Consultation interne : the referral process.

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Consultation externe : 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, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (13 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

136 - 03EN

Entreprises MNM Inc.

Kedgwick

50265479

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: **Conditional use / Usage conditionnel**
Type de demande :

Description : MNM Enterprise Inc. has submitted a building permit application requesting permission to erect two multiple dwellings on a vacant lot situated on rue des Colibris , in Kedgwick NB.

The lot, which is currently zoned (R2) Medium Density Residential

Installation of two 4-unit multiple dwellings located on a single lot.

Each unit proposed is in conformance with the zoning by-law requirements, including but not limited to, dwelling width and floor area.

Min. width permitted is 21ft – 6.4m, proposed units are 29.26 ft wide (8.9m).

Section 54. Lot Standards:

Multi-Family Dwellings:

Minimum width: 30 meters (98 feet), plus 3 meters (9.8 feet) per dwelling unit after the third

Minimum depth: 30 meters (98');

Minimum area: 1,000 square meters (10,764 square feet), plus 90 meters (969 square feet) per dwelling unit after the third

Therefore, the buildings could be located in a way which will not eliminate the possibility of subdividing the lot in the future. (Two lots meeting the requirements of the by-law)

Rural Community of Kedgwick Rural Plan

53. Permitted Uses

(1) Land, buildings, or structures may only be used for:

a) one of the following primary uses:

- i - a single-family home;
- ii - a two-family dwelling;
- iii - subject to subsection (2), one or more multi-family dwellings;
- iv - a rooming house with a maximum of four bedrooms;
- v - a park.

b) one of the following secondary uses:

- i - a subsistence vegetable garden;
- ii - subject to section 13, a home-based business in a single-family dwelling;
- iii - subject to section 29, a garden suite for a single-family dwelling.

c) subject to subsection 1, buildings, structures or uses incidental to the main use of the land,

building or structure, if this section permits that main use.

(2) Only one multi-family dwelling is permitted on a lot served by the public water and sewer systems, unless otherwise approved by the Commission and the terms and conditions imposed by it are met. Only one multi-family dwelling is permitted on any other lot.

Reason/ Raison : The installation of more than one building ,containing a multiple dwelling, on a property is subject to the approval of the Commission.

Request / Demande : The commission is requested to APPROVE the installation of two buildings containing a multiple dwelling on the lot and Impose such terms and conditions as considered fit.

By-law / Arrêté : *Zoning / Zonage*

Section # 53 (2)

Provisions/ Dispositions : 53 (2) Only one multi-family dwelling is permitted on a lot served by the public water and sewer systems, unless otherwise approved by the Commission and the terms and conditions imposed by it are met. Only one multi-family dwelling is permitted on any other lot.

Technical Recommendation: Staff recommends the development BE APPROVED, subject to the following conditions:
Recommandation technique :

The buildings must be located in a way which will not remove the possibility of future subdivision of the lot.

Internal Consultation: State the recommendations provided by other government agencies and/or departments through
Consultation interne : the referral process.

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 (18 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

October 15, 2025

15 octobre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

136- 03FR

Entreprises MNM Inc.

Kedgwick

50265479

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

Type of Request: **Conditional use / Usage conditionnel**
Type de demande :

Description : Entreprises MNM Inc. a déposé une demande de permis de construire pour la construction de deux logements multiples sur un terrain vacant situé rue des Colibris, à Kedgwick, NB.

Le terrain est actuellement zoné (R2) résidentiel de densité moyenne.

Installation de deux immeubles d'habitation de quatre logements sur un même terrain.

Chaque logement proposé est conforme aux exigences du règlement de zonage, notamment en ce qui concerne la largeur et la superficie du logement.

La largeur minimale permise est de 21 pi (6,4m), et la largeur des logements proposés est de 29,26 pi (8,9 m).

Section 54. Normes applicables aux lots:

Habitation Multifamiliale:

Largeur minimale: 30 mètres (98 pi), plus 3 mètres (9.8 pieds) par logement après le troisième

Profondeur Minimale: 30 mètres (98 pi)

Superficie Minimale: 1000 mètres² (10 764 pi²), plus 90 mètres² (969 pieds²) par logement après le troisième

Par conséquent, les bâtiments pourraient être implantés de manière à ne pas exclure la possibilité d'une subdivision ultérieure du lot. (Deux lots conformes aux exigences du règlement)

Plan Rural de la Communauté régionale de Kedgwick

53. Usages permis

(1) Les terrains, bâtiment ou construction ne peuvent servir qu'aux fins :

a) de l'un des usages principaux suivants :

- i - une habitation unifamiliale;
- ii - une habitation bifamiliale;
- iii - sous réserve du paragraphe (2), une ou plusieurs habitations multifamiliales;
- iv - une maison de chambres comportant un maximum de 4 chambres;
- v - un parc.

b) de l'un des usages secondaires suivants :

- i - un potager de subsistance;
- ii - sous réserve de l'article 13, une activité professionnelles à domicile dans une habitation unifamiliale;
- iii - sous réserve de l'article 29, un pavillon-jardin pour une habitation unifamiliale.

c) sous réserve de la sous-section 1, des bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

(2) Une seule habitation multifamiliale est permise sur un lot desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout, à moins d'approbation contraire de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées. Une seule habitation multifamiliale est permise sur tout autre lot.

Reason/ Raison : L'installation de plus d'un immeuble, contenant un logement multiple, sur une propriété est assujettie à l'approbation de la Commission.

Request / Demande : Il est demandé à la commission d'APPROUVER l'installation de deux bâtiments contenant un logement multiple sur le terrain et d'imposer les modalités et conditions jugées appropriées.

By-law / Arrêté : **Zoning / Zonage**

Section # 53 (2)

Provisions/ Dispositions : 53 (2) Une seule habitation multifamiliale est permise sur un lot desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout, à moins d'approbation contraire de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées. Une seule habitation multifamiliale est permise sur tout autre lot.

Technical Recommendation: Le personnel recommande que le projet soit APPROUVÉ, sous réserve des conditions suivantes :
Recommandation technique :

Les bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas exclure la possibilité d'une subdivision future du lot.

Internal Consultation: State the recommendations provided by other government agencies and/or departments through
Consultation interne : the referral process.

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Consultation externe : 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, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (18 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : N/A