

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

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

Meeting No. 138 / Réunion no 138

November 19, 2025 / 19 novembre 2025

Agenda / L'Ordre du jour

1. OPENING REMARKS / WORDS OF WELCOME
OUVERTURE DE LA RÉUNION / MOT DE BIENVENUE
2. ADOPTION OF THE AGENDA
ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. RECORDING OF ATTENDANCE
PRÉSENCE ET CONSTATATION DU QUORUM
4. CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS
DÉCLARATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
5. ADOPTION OF MINUTES
ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL
6. REFERRAL PRESENTATIONS
PRÉSENTATIONS DE CAS POUR RÉVISION
 - Views/Avis
 - Development Approval/Approbation d'aménagement
7. OTHER MATTERS
AUTRES AFFAIRES
8. ADJOURNMENT
CLÔTURE

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 novembre 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

Varoy Holding Inc

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 02FR

Varoy Holding Inc.

Views on By-law / Opinion sur Arrêté

Item # 03EN

Frank Poirier

Compatible with a permitted use / Compatible à un usage

Item # 03FR

Frank Poirier

Compatible with a permitted use / Compatible à un usage

Item # 04EN

Roland Lavallée

Variance / Dérogation

Item # 04FR

Roland Lavallée

Variance / Dérogation

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 novembre 2025

Item # 05EN

Village of Charlo

Variance / Dérogation

Item # 05FR

Village of Charlo

Variance / Dérogation

Item # 06EN

Eel River Crossing

Variance / Dérogation

Item # 06FR

Eel River Crossing

Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 novembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 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 is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) on proposed changes made to draft By-law No. M-1, "A by-law to adopt the Campbellton Municipal Development Plan", as well as draft By-law No. Z-1, Zoning By-law after the PRAC gave its views.

The changes are a result of comments received from provincial departments. In addition, Council requested changes in response to oppositions received and examined at the hearing of objections on November 5th, 2025. Details are below:

1.0 Agriculture

1.1 Comments

1.1.1 As mentioned, staff reported that even though there is a mention of the SPI on agriculture in the preamble there wasn't any the SPI elements present in the plan, such as the identification of prime agricultural land and protection for them. Potential solution would be to define and identify the prime agricultural areas in the municipality then add policies to protect them from other types of development and protect agricultural operations from conflicts. There appears to be an overall attempt to protecting others uses from the unpleasant aspect of agriculture but not protecting agriculture from other uses which is the purpose of the SPI.

1.1.2 In the M2 zone, it appears that agricultural uses are permitted outside the McLeod's area but it's not clear on the zoning maps how the "McLeod's area" is demarcated.

1.1.3 We'd also recommend the introduction of (reciprocal) setbacks for new developments (commercial/residential) adjacent to existing agricultural operations (industrial or otherwise). The most commonly used setback/reciprocal setback for livestock operations is 100 meters.

1.1.4 Piggeries and poultry use are singled out for the "intensive agriculture" use. Agricultural uses are not expressly permitted in the Intensive Agriculture (I3) zone, why ? Where do dairy farms go? Beef operations? Sheep or other livestock? There seems to be a missing piece for what is between an industrial agricultural operation and a small-scale farm.

1.1.5 Page 16 "agricultural use" – The definition should be changed to align with provincial legislation. Other municipalities have been using the definition as found in the Agricultural Operation Practices Act. To ensure consistency, you could simply say that an agricultural use is one as defined by the Agricultural Operation Practices Act. This way should the provincial definition change the municipalities would remain consistent with the province.

1.1.6 Intensive agricultural operation needs a definition as this is an allowable use in the Zone I3.

1.1.7 Abattoirs are defined, but no zones show where they can be located. They should be allowed in Zones I3, M2, DR and PER where livestock is allowed.

1.1.8 Pages 48, 51, 97, 134 - Height restrictions for agricultural buildings exempt in Industrial zones. Exemption also needed in Zones M2, DR and PER, where agriculture is also allowed.

1.1.9 Page 51- Barbed wire and electrified fencing is only allowed in industrial zone - These types of fences are critical to farms for both keeping livestock contained but also protecting crops. Suggest exemption for agricultural operations. Additionally, agricultural fences should be allowed to reach a height of 2.5 meters.

1.1.10 Page 58, Buffer zones/screens - Hedges should not have height restrictions in zones which allow agriculture. Hedges can provide excellent buffering from noise, odors and dust. Not to mention they are also good for the environment as the harbor wildlife.

1.1.11 Page 64, (j) - chicken owners must keep manure on the lot in a completely closed in a very small container. Manure is often used for compost or spread on agricultural land for fertilizer as it is rich in nutrients. Suggest removing this provision. Our department is working on manure management guidelines. The plan could refer to that, or you could use some of its recommendation for the plan.

1.1.12 Page 64 – Very happy to see limitations on topsoil removal. You could strengthen the provision by stating that topsoil stripping from agricultural land is prohibited for commercial purposes. QUESTION - what if topsoil is the resource being extracted (extraction site exemption) ?

1.1.13 Page 134, section 4.18(4), says, agricultural uses are permitted only if..., it should read livestock operations are permitted, only if... because there is a lot of agriculture that is not livestock related, so reference to the Livestock Operations Act, would not apply.

1.1.14 Hobby farms and small scale farming: We strongly suggest the use of only one category. If two are needed, then the details under Hobby Farms on page 63 are incorrect. As written 20 cattle are allowed on only one hectare. This many livestock would need 8 hectares of land to environmentally support the manure produced from that many animals. As defined a hobby farm is not carried on for financial gain whereas the idea of a small-scale farm would provide some income. However, the numbers of livestock allowed on the small scale farm vs the hobby farm would indicate the opposite. Also, it looks like only hobby farms are shown as an acceptable use in zones M2 and DR, whereas small-scale farming is not shown as being allowed in any zone. If both classes are needed, then both definitions and details need an overhaul and should use animal units to define each. I've attached our recommended animal unit chart to this email.

1.2 Proposed changes to the Municipal Plan and Zoning By-law:

1.2.1 Inserting the following underlined text in red to the Municipal Plan:

POLICY 1: LIMIT NUISANCES RELATED TO AGRICULTURAL AND FORESTRY LAND USE FOR URBAN AREAS, PARTICULARLY RESIDENTIAL USES

Proposal 1.1 - Minimize or eliminate potential conflicts between urban (residential, commercial, industrial, and recreational) and rural (forestry, agriculture, and mining) uses.

Proposal 1.2 - Promote forestry and maple syrup production activities in rural areas in harmony with residential living environments.

Proposal 1.3 - Encourage existing agricultural activities and the establishment of new agricultural activities, while aiming to reduce conflicts between agricultural lands and neighbouring lands by:
- Protecting existing agricultural uses and permitting certain compatible agricultural activities that are not detrimental to the local areas, other activities, or the natural environment.

- Establishing reciprocal separation distances.

- Permitting the development of new intensive agricultural operations only through a modification of zoning provisions in accordance with section 59 of the NB Community Planning Act. This development must be compatible with surrounding uses and comply with all other criteria that the municipal council deems necessary to maintain the quality of life of the region's citizens.

Proposal 1.4 – Work with the New Brunswick Department of Agriculture to accurately identify prime agricultural lands within the municipality.

Proposal 1.5 – When considering rezoning applications to permit developments that may limit future agricultural uses, the municipality will consult with the New Brunswick Department of Agriculture, as well as the Agricultural Resource Management System (ARMS) and the Farm Land Identification Program (FLIP).

The proposed changes to the Zoning By-law are presented in 1.2.2 to 1.2.14 below:

1.2.2 Removing the reference to “McLeods” in paragraph 4.6(1)(d) and clarifying that existing agricultural uses are permitted in the M2 (Mixed-Use Unserviced) Zone:

4.6 MIXED USE UNSERVICED ZONE – M2

PERMITTED USES

4.6(1) Land, buildings, or structures may only be used for the following purposes:

d) subject to section 3.21, one of the following secondary uses in connection with a permitted single-family or semi-detached dwelling :

- › Home occupation
- › Garden suite
- › Accessory dwelling

› Existing agricultural, aquaculture, or forestry use, with or without a secondary building to a single-family dwelling, ~~is permitted outside of the McLeods area.~~

1.2.3 Add new section “3.31 Minimum Setbacks Regarding Agricultural Uses” to establish reciprocal separation distances:

3.31(1) Notwithstanding any other provisions of this by-law, the following minimum setbacks shall apply:

a) a new agricultural use or intensive agriculture use that includes a livestock facility or the storage of manure shall be located at least 100 m from an existing dwelling and 10 m from a lot line;

b) a new dwelling shall be at least 100 m from an existing agricultural use or intensive agriculture use that includes a livestock facility or the storage of manure;

c) any agricultural use or intensive agriculture use that includes the spreading of manure shall be located at least 10 m from a residential zone or lot.

1.2.4 Clarifying that agricultural uses are permitted in I3 (Industrial Agriculture), RD (Rural Development) and PER (Peripheral) Zones, with new I3 Zones being subject to a rezoning.

1.2.5 Delete the definition of “Agricultural Use” and replace it with the following:

AGRICULTURAL USE Means an agricultural operation as defined in the latest version of the Agricultural Operation Practices Act, and may include harvesting of animals raised on-site. (activité agricole)

1.2.6 Insert the following new definition:

AGRICULTURAL USE, INTENSIVE Means an agricultural use not exempted from provincial livestock legislation, such as the Livestock Operations Act (latest version), and may include harvesting of animals raised on-site.

1.2.7 Clarifying that "Abattoirs" are permitted as a main use in the I3 (Industrial Agriculture) Zone subject to a rezoning under section 59 (of the Community Planning Act). What is more, as per the definition of "Agricultural use", "Abattoirs" are permitted as an accessory use in the RD (Rural Development) Zone and the PER (Peripheral) Zone. An "Abattoir" is also permitted as an accessory use for existing agricultural uses in the M2 (Mixed-Use Unserviced) Zone.

1.2.8 Adding underlined text in red “silo or agricultural buildings” to subsection 3.14(1) – Height Exclusions. This will exempt agricultural building from the maximum building height requirements in the RD (Rural Development) Zone and the PER (Peripheral) Zone (there is no maximum height requirement in the I3 Zone).

1.2.9 Adding the following underlined text in red to paragraph 3.19(4)(a) – Fences and Hedges:

3.19(4) The height of any fence, hedge, portion of a fence, or portion of a hedge located more than 6.1 meters (20 feet) from any front lot boundary shall not exceed: a) 2.5m in an industrial zone or for an agricultural use or intensive agricultural use;

Also adding the following underlined text in red to subsection 3.19(5) – Fences and Hedges: “3.19(5) Except in an industrial zone or for an agricultural use or intensive agricultural use outside of the M2 Zone, no fence may contain barbed wire or be electrified.”

1.2.10 Adding to section 3.23(1)(b)(i) to include the following subparagraph: “(ii) The height of a

hedge noted in subparagraph (i) does not apply when the screening applies to an agricultural use or intensive agricultural use.”

1.2.11 Clarification: Section 3.32 CHICKEN KEEPING applies to backyard chickens (up to 6, with no rooster) and are not commercial establishments. We need to keep the manure contained as backyard chickens will be in built-up areas.

1.2.12 Clarification: Section 3.3.3 TOPSOIL REMOVAL prohibits the removal of the topsoil from a lot, except for the purpose of establishing or erecting a building or structure, developing an agricultural activity, or creating a resource extraction site.

1.2.13 Adding the following underlined text in red to subsection 4.18(4) of the RD Zone: “*Agricultural Uses that include livestock operations are permitted only if the establishments meet the following requirements:*

› *The use complies with the requirements of livestock legislation, such as the Livestock Operations Act.”*

Also adding the following underlined text in red to subsection 4.14(4) of the I3 Zone: “*Livestock operations are permitted only if the establishments meet the following requirements:*

› *The use complies with the requirements of livestock legislation, such as the Livestock Operations Act.”*

1.2.14 As per comments received, the definitions “Agricultural Use” and “Intensive Agricultural Use” refer to the provincial acts having jurisdiction. Also, the comments received have underlined that zoning provisions in general should avoid implicating development officers in interpreting standards that are the jurisdiction of the Department of Agriculture, for example, determining the minimum lot size required for a proposed number of animals. Therefore, the definitions “Hobby Farming” and “Small-Scale Farming” were removed, as well as “Section 3.31 HOBBY FARMS AGRICULTURAL ACTIVITIES”. The new definitions “Agricultural Use” and “Intensive Agricultural Use” will prevail. What is more, “Hobby Farm” was removed as a secondary use permitted Section 4.6 MIXED USE UNSERVICED ZONE - M2 and as a main use permitted in Section 4.18 RURAL DEVELOPMENT ZONE - DR. Existing agricultural uses will be permitted in the M2 Zone, as well as backyard chickens, while new agricultural uses will be permitted in the RD Zone and the PER Zone. Intensive agricultural uses will be permitted in the I3 Zone, subject to a rezoning.

2.0 Crown Lands, Department of Natural Resources

2.1 Comments:

2.1.1 Policy 6.2- Under the Clean Waters Act, there is a mandatory regulatory 30m buffer of watercourses, wetlands, and waterbodies. And any activities require a WAWA permit. More details can be found here: Watercourse and Wetland Alteration Permit

2.1.2 Some parcels of government protected lands is missing from the zoning map. The proponent can find the shapefiles for these parcels here: Data Catalogue - GeoNB. Shapefiles that should be downloaded are: ‘Nature Legacy Protected Areas’. If the proponent has any trouble with accessing these files they can contact me.

2.1.3 The province of NB is currently working towards a new protected areas target and are working with municipalities to recognize all of the good work they have been completing in their area. If interested, the Nature Legacy team can work with them to Nationally recognize their already conserved areas (i.e. buffer zones, town water etc.). This would be entirely voluntary and solely focused on recognition for the municipality. If they would like more information about the project they can reach out to Arielle Demerchant at Arielle.demerchant@gnb.ca

2.2 Proposed changes to the Municipal Plan and Zoning By-law:

2.2.1 Municipal Plan, Section 2.1.3 The Environment at the Forefront, Policy 6 - A “Blue” Community, Proposal 6.2 is removed:

~~Proposal 6.2 - Establish mandatory buffer zones between buildings and water bodies to preserve~~

~~water quality, ensure access to shorelines, and maintain an unobstructed view of waterways;~~
and replaced with:

Proposal 6.2 – Require a watercourse and wetland alteration permit prior to works in or within 30 meters of a watercourse or wetland.

2.2.2 The missing parcels of Crown Land that fall within the new Campbellton territorial limits were included in the Crown Land Designation on the Municipal Plan - Land Use Map, and in the Crown Land Zone on the Zoning By-law - Zoning Map. Namely, PID 50189232, PID 50206127 and part of PID 50189091.

2.2.3 Regarding "Nature Legacy Protected Areas", the proposed zoning, "Crown Land Zone", will protect these areas, because the Crown determines what uses are permitted.

3.0 Authorizations Branch, Department of Environment

3.1 Comments:

Regarding the setback distances for Resource Extraction Sites in section 3.34, it should be noted that rock quarrying activities are subject to the Department of Environment and Local Government's Rock Quarry Siting Standards, which contains setback distances to various receptors, including wetlands and watercourses (60 m), right-of-way boundaries (30 m), and property boundaries (30 m). The Department also has a Sand and Gravel Pit Guideline, which contains a few setback distances.

3.2 Proposed changes to the Zoning By-law:

Chapter 3. General Provisions, Subsection 3.34(1) is removed:

~~3.34(1) Any disturbance of the soil, including filling and extraction, within 30 metres of any watercourse and wetland is prohibited without the approval of the Department of the Environment and Local Government in accordance with the Watercourse and Wetland Alteration Regulation-Clean Water Act.~~

and replaced with:

3.34(1) In addition to the provisions of this by-law, resource extraction sites must comply with minimum setbacks. The minimum setbacks imposed are as follows:

a) A resource extraction site for the purpose of a rock quarry must comply with the minimum setbacks mentioned in the latest version of the Department of Environment and Local Government's Rock Quarry Siting Standards.

b) A resource extraction site for the purpose of a sand pit or a gravel pit must comply with the minimum setbacks mentioned under the headings "Siting" and "Operational Best Practices" in the latest version of the Department of Environment and Local Government's Sand and Gravel Pit Guideline.

Paragraph 3.34(4)d) is revised as follows (stricken text is removed and replaced with the underlined text):

~~3.34(4) Every resource extraction site is subject to the following conditions: d) The top and base of the excavation slope and any building, structure, or repair or storage site related to the resource extraction site must not be located less than 15 meters (50 feet) from the lot boundaries or a right-of-way; the minimum setbacks mentioned in 3.34 (1);~~

4.0 Watercourse and Wetland Alteration Branch, Department of Environment

4.1 Comments and proposed changes to the Zoning By-law:

4.1.1 Definition of "wetland"

Comment: Definition for wetland should state the one as defined in the Clean Water Act 1989 C.-6.1. : "wetland" means land that (a) either periodically or permanently, has a water table at, near or above the land's surface or that is saturated with water, and (b) sustains aquatic processes as indicated by the presence of hydric soils, hydrophytic vegetation and biological activities adapted to wet conditions.

Proposed change: Note that the definition was revised as follows: "WETLAND Means wetland as defined in the Clean Water Act, S.N.B. 1989, c.C-6.1."

Note that for the next comments, the suggested changes were made to the zoning provisions and zoning maps as indicated below.

4.1.2 Section 3.16 SETBACK MARGINS FROM WATERCOURSES:

Comment/proposed change: "AND WETLANDS" could be added to the title of the section as both watercourse and wetland are regulated under the Watercourse and Wetland Alteration Regulation. **3.16 SETBACK MARGINS FROM WATERCOURSES AND WETLANDS**

4.1.3 Comment/proposed change: For more clarity, the (underlined text) should be added in the respective text :

3.16(1) No development may be located in or within 30 meters of a watercourse or a wetland without prior written authorization from the relevant provincial authority.

4.1.4 Section 3.41 SNOW DUMP:

Comment/proposed change: For more clarity, the (underlined text) should be added in the respective text :

3.41(1)(b) Snow cannot be accumulated or dumped in or within 30 meters of wetlands or a watercourse without prior written authorization from the competent provincial authority;

4.1.5 Section 4.16 PARKS AND GREEN SPACES ZONE - P:

Comment/proposed change: For more clarity, we recommend addition and modification of this section (stricken text is removed and replaced with the underlined text):

4.16(3) Existing developed lots may continue to develop within the 30-metre buffer zone(100 ft) corridor reserved along all watercourses and shown on the Zoning Map, if a permitted by the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) permit Regulation – Clean Water Act is obtained.

4.1.6 The Zoning Maps

Comment/proposed change: Legend should state "Terres humides" instead of "Milieu humide" to reflect the Clean Water Act exact terms - For both polygons and 30 metres buffer zone line. This change will be made to the map.

5.0 Proposed changes to the new Municipal Plan in response to objections received at the public hearing on November 5th, 2025:

Deleting the following text in red from section 2.3.3 – Atholville Commercial Hub:

With a view to optimizing and developing the Atholville commercial hub, the municipality aims to diversify and consolidate the commercial offering to contribute to local job creation, while ensuring that it does not detract from the vitality of downtown Campbellton.

6.0 Proposed changes to the new Zoning By-law in response to objections received at the public hearing on November 5th, 2025:

Remove subsection 4.9(4) from the Highway Commercial 1 Zone – HC1 (indicated in red below):

4.9(4) Multi-family dwellings shall not be permitted:

a) on lots that front on Val D'Amours Road, Beauvista Drive, Savoie Street, Jagoe Street, Dover Street and Notre-Dame Street.

Reason/ Raison : The Community Planning Act of New Brunswick requires that Council request the written views of the Planning Review and Adjustment Committee on a change made in a proposed by-law after the Committee has given its views.

Request / Demande : Campbellton Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed changes made to draft By-law No. M-1, "A by-law to

adopt the Campbellton Municipal Development Plan”, as well as draft By-law No. Z-1, Zoning By-law, after the PRAC gave its views.

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

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
(b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views.

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

Internal Consultation: n/a
Consultation interne :

External Consultation: n/a
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : n/a

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 novembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

| | | |
|------------|----------------------|-------------|
| 138 - 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 sollicite l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme (CCMU) de la CSR Restigouche sur les changements proposés apportés au projet d'arrêté n° M-1, « Arrêté pour adopter le plan d'aménagement municipal de Campbellton », ainsi qu'au projet d'arrêté n° Z-1, « Arrêté de zonage », après que le CCMU a donné son avis.

Ces changements font suite aux commentaires reçus des ministères provinciaux. De plus, le Conseil a demandé des changements en réponse aux oppositions reçues et examinées lors de l'audience du 5 novembre 2025. Plus de détails ci-dessous :

1.0 Agriculture

1.1 Commentaires (traduit par l'auteur) :

1.1.1 *Comme indiqué précédemment, le personnel a signalé que, malgré la mention de la Déclaration d'intérêt public (DIP) relative à l'agriculture dans le préambule, aucun élément de cette DIP n'était présent dans le plan, notamment l'identification des zones agricoles à fort rendement (ZAFR) et leur protection. Une solution possible consisterait à définir et identifier les ZAFR de la municipalité, puis à ajouter des principes visant à les protéger contre d'autres types d'aménagement et à protéger les activités agricoles des conflits. Il semble y avoir une volonté générale de protéger les autres usages des aspects négatifs de l'agriculture, mais pas de protéger l'agriculture contre les autres usages, ce qui est pourtant l'objectif de la DIP.*

1.1.2 *Dans la zone M2, il semble que les activités agricoles soient autorisées en dehors du secteur McLeod, mais les cartes de zonage ne précisent pas clairement les limites de ce secteur.*

1.1.3 *Nous recommandons également l'instauration des marges de recul (réciproques) pour les nouveaux aménagements (commerciaux ou résidentiels) adjacents aux exploitations agricoles existantes (industrielles ou autres). La marge de recul/ la marge de recul réciproques la plus couramment utilisée pour les exploitations d'élevage est de 100 mètres.*

1.1.4 *Les porcheries et les poulaillers sont spécifiquement mentionnés dans la catégorie « agriculture intensive ». Les activités agricoles ne sont pas expressément autorisées dans la zone d'agriculture industrielle (I3). Pourquoi ? Où vont les fermes laitières ? Des élevages bovins ? Des ovins ou autres animaux d'élevage ? Il semble manquer une définition précise de ce qui se situe entre une activité agricole industrielle et une activité agricole artisanale.*

1.1.5 *Page 16 « activité agricole » – La définition devrait être modifiée pour être conforme à la législation provinciale. D'autres municipalités utilisent la définition de la Loi sur les pratiques relatives aux activités agricoles. Par souci d'uniformité, on pourrait simplement dire qu'une activité agricole est une utilisation telle que définie par la Loi sur les pratiques relatives aux activités agricoles. Ainsi, si la définition provinciale venait à changer, les municipalités resteraient en conformité avec la province.*

1.1.6 *L'activité agricole intensive nécessite une définition, car il s'agit d'une activité autorisée en zone I3.*

1.1.7 *Les abattoirs sont définis, mais aucune zone n'indique où ils peuvent être implantés. Ils devraient être autorisés en zones I3, M2, DR et PER, où l'élevage de bétail est autorisé.*

1.1.8 *Pages 48, 51, 97 et 134 : Les restrictions de hauteur pour les bâtiments agricoles sont*

exemptées dans les zones industrielles. Une exemption est également nécessaire en zones M2, DR et PER, où l'agriculture est également autorisée.

1.1.9 Page 51 - Les clôtures en fil de fer barbelé et électrifiées sont autorisées uniquement en zone industrielle. Ces types de clôtures sont essentiels aux exploitations agricoles pour contenir le bétail et protéger les cultures. Nous suggérons une exemption pour les activités agricoles. De plus, la hauteur des clôtures agricoles devrait être autorisée à 2,5 mètres.

1.1.10 Page 58, Zones tampons/écrans – Les haies ne devraient pas être soumises à des restrictions de hauteur dans les zones qui autorisent l'agriculture. Elles constituent une excellente protection contre le bruit, les odeurs et la poussière. De plus, elles sont bénéfiques pour l'environnement car elles abritent la faune sauvage.

1.1.11 Page 64, (j) – Les éleveurs de poules doivent conserver le fumier sur leur terrain dans un contenant complètement fermé et de très petite taille. Le fumier est souvent utilisé pour le compost ou épandu sur les terres agricoles comme engrais, car il est riche en nutriments. Il est suggéré de supprimer cette disposition. Notre service travaille actuellement à l'élaboration de directives sur la gestion du fumier. Le plan pourrait s'y référer, ou vous pourriez intégrer certaines de ses recommandations.

1.1.12 Page 64 – Nous sommes très heureux de constater les limitations de l'enlèvement de la couche de terre arable. Vous pourriez renforcer cette disposition en précisant que le décapage de la couche de terre arable des terres agricoles est interdit à des fins commerciales. QUESTION : Que se passe-t-il si la ressource extraite est la couche de terre arable (exemption du site d'extraction) ?

1.1.13 Page 134, article 4.18(4) : « Les usages agricoles sont autorisés seulement si... ». Il faudrait plutôt lire : « L'élevage du bétail est autorisé seulement si... », parce qu'il y a beaucoup d'agriculture n'est pas liée à l'élevage du bétail; donc la référence à la Loi sur l'élevage du bétail ne s'appliquerait pas.

1.1.14 Activités agricoles de subsistance et activités agricoles artisanales : Nous recommandons fortement de n'utiliser qu'une seule catégorie. Si deux catégories sont nécessaires, les détails (exigences) relatives aux activités agricoles de subsistance à la page 63 sont incorrectes. Selon ces dispositions, 20 têtes de bétail sont autorisées sur un seul hectare. Un tel cheptel nécessiterait 8 hectares pour assurer le traitement écologique du fumier produit. Par sa définition, une activité agricole de subsistance n'est pas exploitée à des fins lucratives, contrairement à une activité agricole artisanale qui génère des revenus. Cependant, le nombre de têtes de bétail autorisées dans une activité agricole artisanale par rapport à une activité agricole de subsistance semble indiquer le contraire. De plus, il apparaît que seules les activités agricoles de subsistance sont autorisées dans les zones M2 et DR, tandis que les activités agricoles artisanales ne sont autorisées dans aucune zone. Si les deux catégories sont nécessaires, leurs définitions et leurs détails (exigences) doivent être revus et définis en utilisant des unités animales. Vous trouverez ci-joint notre tableau des unités animales recommandées.

1.2 Changements proposés au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage :

1.2.1 Insertion du texte souligné en rouge suivant dans le Plan municipal :

PRINCIPE 1 – LIMITER LES NUISANCES LIÉES À L'EXPLOITATION DES TERRES AGRICOLES ET FORESTIÈRES POUR LES USAGES URBAINS, ET PARTICULIÈREMENT LES USAGES RÉSIDENTIELS

Proposition 1.1 - Minimiser ou éliminer les possibles conflits entre les usages urbains (résidentiels, commerciaux, industriels et récréatifs) et ruraux (foresterie, agriculture et exploitation minière).

Proposition 1.2 - Favoriser les activités forestières et acéricoles dans les secteurs ruraux en harmonie avec les milieux résidentiels.

Proposition 1.3 - Encourager les activités agricoles existantes et l'implantation de nouvelles d'activités agricoles, tout en visant à réduire les conflits entre les terres agricoles et les terres avoisinantes, notamment par :

- La protection des activités agricoles existantes et l'autorisation de certaines activités agricoles compatibles qui ne nuisent pas aux secteurs locaux, aux autres activités ou à l'environnement naturel.

- L'établissement de distances de séparation réciproques.
- L'autorisation du développement de nouvelles exploitations agricoles intensives uniquement par une modification des dispositions de zonage, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme du N-B. Cet aménagement doit être compatible avec les usages environnants et respecter tous les autres critères que le conseil municipal juge nécessaires au maintien de la qualité de vie des citoyens de la région.

Proposition 1.4 – Collaborer avec le ministère de l'Agriculture du N-B afin de recenser avec précision les terres agricoles de première qualité sur le territoire de la municipalité.

Proposition 1.5 – Lors de l'examen des demandes de modification de zonage visant à autoriser des aménagements susceptibles de limiter les activités agricoles futures, la municipalité consultera le ministère de l'Agriculture du N-B, ainsi que le Système de gestion des ressources agricoles (SGRA) et le Plan d'identification des terres agricoles (PITA).

Les changements proposés à l'Arrêté de zonage sont présentées aux points 1.2.2 à 1.2.14 ci-dessous :

1.2.2 Supprimer les références à « McLeods » à l'alinéa 4.6(1)d) et préciser que les usages agricoles existants sont permis dans la zone M2 (zone mixte non desservie).

4.6 ZONE MIXTE NON DESSERVIE - M2

USAGES PERMIS

4.6(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:

d) sous réserve de l'article 3.21, l'un des usages secondaires ci-après en liaison avec une habitation unifamiliale permise ou une habitation jumelée permise :

› Activité professionnelle à domicile

› Pavillon-jardin

› Logement accessoire

› Usage agricole, en aquaculture ou forestier existant, avec ou sans bâtiment secondaire à une habitation unifamiliale, ~~est permise en dehors du secteur McLeods~~

1.2.3 Ajouter la nouvelle section « 3.31 Marges de retrait minimales relatives aux activités agricoles » pour établir les marges de recul réciproques :

3.31(1) Nonobstant toute autre disposition du présent arrêté, les marges de retrait minimales suivantes s'appliquent :

a) une nouvelle activité agricole ou activité agricole intensive qui inclut une installation de bétail ou l'entreposage de fumier doit être située d'au moins 100 mètre d'une habitation existante et d'au moins 10 mètre d'une limite de lot;

b) une nouvelle habitation doit être située d'au moins 100 mètre d'une activité agricole existante ou d'une activité agricole intensive qui inclut une installation de bétail ou l'entreposage de fumier;

c) toute activité agricole ou activité agricole intensive qui inclut l'épandage de fumier doit être située d'au moins 10 mètre d'une zone ou d'un lot résidentiel.

1.2.4 Préciser que les activités agricoles sont autorisées dans la zone I3 (zone d'agriculture industrielle), la zone DR (zone de développement rural) et la zone PER (zone périphérique) et également qu'une nouvelle zone I3 exige un rezonage.

1.2.5 Supprimer la définition « activité agricole » et la remplacer par la suivante :

ACTIVITÉ AGRICOLE Désigne une activité agricole telle que définie dans la plus récente version de la Loi sur les pratiques relatives aux activités agricoles et peut inclure d'abattage d'animaux élevés sur place. (agricultural use)

1.2.6 Insérer la nouvelle définition suivante :

ACTIVITÉ AGRICOLE INTENSIVE Désigne une activité agricole non exemptée de la législation provinciale sur l'élevage, comme la Loi sur les pratiques relatives aux activités agricoles (la plus récente version) et peut inclure d'abattage d'animaux élevés sur place. (agricultural use, intensive)

1.2.7 Préciser que les « abattoirs » sont autorisés à titre d'usage principal dans la Zone I3 (zone d'agriculture industrielle) et qu'ils exigent un rezonage en vertu de l'article 59 (de la *Loi sur l'urbanisme*). De plus, selon la définition « activité agricole », un « abattoir » est autorisé à titre d'usage accessoire dans la Zone DR (zone de développement rural) et dans la Zone PER (zone périphérique). Un « abattoir » est également autorisé à titre d'usage accessoire aux activités agricoles existantes dans la Zone M2 (zone mixte non desservie).

1.2.8 Ajouter le texte souligné en rouge « silos ou bâtiments agricoles » au paragraphe 3.14(1) – Exclusions des limites de hauteur. Cela exemptera les bâtiments agricoles des exigences de hauteur maximale des bâtiments dans la zone DR (Développement rural) et la zone PER (Périphérique) (il n'y a pas d'exigence de hauteur maximale dans la zone I3).

1.2.9 Ajouter le texte souligné suivant en rouge à l'alinéa 3.19(4)(a) – Clôtures et haies :

3.19(4) La hauteur de toute clôture, haie, partie de clôture ou partie de haie située à plus de 6,1 mètres (20 pieds) de toute limite avant de lot ne peut pas excéder: a) 2,5 mètres (8 pieds) dans une zone industrielle; ou pour un activité agricole ou une activité agricole intensive:

Ajouter également le texte souligné suivant en rouge au paragraphe 3.19(5) – Clôtures et haies : « 3.19(5) Sauf dans une zone industrielle, ou pour une activité agricole ou activité agricole intensive à l'extérieur de la zone M2, aucune clôture ne peut contenir de fil de fer barbelé ni être électrifiée. »

1.2.10 Ajouter à l'article 3.23(1)b)(i) le sous-alinéa suivant : « (ii) La hauteur d'une haie mentionnée au sous-alinéa (i) ne s'applique pas lorsque l'écran est destiné à une activité agricole ou à une activité agricole intensive. »

1.2.11 Précision : L'article 3.32 ÉLEVAGE DE POULES concerne l'élevage de poules de basse-cour (jusqu'à 6, sans coq) et non les exploitations commerciales. Il est nécessaire de contenir le fumier, car les poules élevées en basse-cour se trouvent dans des secteurs bâties.

1.2.12 Précision : L'article 3.3.3 ENLÈVEMENT DE LA COUCHE DE TERRE ARABLE interdit l'enlèvement de la couche de terre arable d'un lot, sauf pour y planter ou y ériger un bâtiment ou une construction, aménager une activité agricole ou un site d'extraction de ressources.

1.2.13 Ajouter le texte souligné suivant en rouge au paragraphe 4.18(4) de la Zone DR : « Les activités agricoles qui incluent l'élevage de bétail sont autorisés seulement si les établissements répondent aux exigences suivantes :

› L'usage est conforme aux exigences de la législation sur l'élevage, comme la *Loi sur l'élevage du bétail*. »

Ajouter également le texte souligné suivant en rouge au paragraphe 4.14(4) de la zone I3 : « L'élevage de bétail est autorisé seulement si les établissements répondent aux exigences suivantes :

› L'usage est conforme aux exigences de la législation sur l'élevage, comme la *Loi sur l'élevage du bétail*. »

1.2.14 Suite aux commentaires reçus, les définitions « Activité agricole » et « Activité agricole intensive » renvoient aux lois provinciales ayant juridiction. De plus, ces commentaires soulignent que les dispositions de zonage, en général, devraient éviter d'impliquer les agents d'aménagement dans l'interprétation des normes relevant du ministère de l'Agriculture, par exemple, la détermination de la superficie minimale requise pour un nombre d'animaux donné. Par conséquent, les définitions « activité agricole de subsistance » et « activité agricole artisanale » ont été supprimées, de même que l'article 3.31 « ACTIVITÉS AGRICOLES DE SUBSISTANCE ». Les nouvelles définitions « Activité agricole » et « Activité agricole intensive »

prévaudront. En outre, « activité agricole de subsistance » a été retirée de la liste des usages secondaires permise à l'article 4.6 ZONE MIXTE NON DESSERVIE – M2 et de la liste des usages principaux permis à l'article 4.18 ZONE DE DÉVELOPPEMENT RURAL – DR. Les activités agricoles existantes seront permises en Zone M2, de même que l'élevage de poules de basse-cour. Les nouvelles activités agricoles seront autorisées en zones DR et PER. L'agriculture intensive sera autorisée en Zone I3, sous réserve d'un rezonage.

2.0 Terres de la Couronne, ministère de Ressources naturelles

2.1 Commentaires (traduit par l'auteur) :

2.1.1 *Politique 6.2 – En vertu de la Loi sur l'assainissement de l'eau, une zone tampon réglementaire obligatoire de 30m est exigée autour des cours d'eau, des terres humides et des plans d'eau. Toute activité nécessite un permis de MCETH. Pour plus de détails, consultez le site Web suivant : Permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide.*

2.1.2 *Certaines parcelles de terres protégées par le gouvernement ne figurent pas sur la carte de zonage. Le promoteur peut trouver les fichiers de formes de ces parcelles ici : Catalogue de données - GeoNB. Les fichiers de formes à télécharger sont : « Aires protégées de l'initiative patrimoine naturel ». Si le promoteur éprouve des difficultés à accéder à ces fichiers, il peut communiquer avec moi.*

2.1.3 *La province du Nouveau-Brunswick travaille actuellement à l'établissement d'un nouvel objectif en matière d'aires protégées et collabore avec les municipalités afin de reconnaître l'excellent travail qu'elles ont accompli sur leur territoire. Si les municipalités le souhaitent, l'équipe du patrimoine naturel peut travailler avec eux pour faire reconnaître au niveau national leurs aires déjà conservées (p.ex., les zones tampons, les sources d'eaux potables municipales, etc.). Cette démarche serait entièrement volontaire et viserait uniquement la reconnaissance de la municipalité. Pour obtenir plus d'informations sur le projet, ils peuvent contacter Arielle Demerchant à l'adresse Arielle.demerchant@gnb.ca.*

2.2 Changements proposés au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage :

2.2.1 L'article 2.1.3 L'Environnement à l'avant-plan du Plan municipal, Principe 6 - Une communauté « bleue », la proposition 6.2 est supprimée :

~~Proposition 6.2 – Établir des zones tampons obligatoires entre les constructions et les plans d'eau pour préserver la propreté de l'eau, garantir l'accès aux berges et maintenir une vue dégagée sur les cours d'eau.~~

... et remplacer par :

Proposition 6.2 – Exiger un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide avant tout travail dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide.

2.2.2 Les parcelles de terres de la Couronne manquantes, situées à l'intérieur des nouvelles limites territoriales de Campbellton, ont été incluses dans l'affectation Terre de la Couronne figurant sur la carte d'affectation du sol du Plan municipal et dans la zone de Terre de la Couronne figurant sur la carte de zonage de l'Arrêté de zonage. Notamment, les parcelles portant le NID 50189232 et le NID 50206127, ainsi qu'une partie de la parcelle portant le NID 50189091.

2.2.3 En ce qui concerne les « aires protégées du Patrimoine naturel », le zonage proposé, « zone de Terre de la Couronne », protégera ces aires, car la Couronne déterminant les usages autorisés.

3.0 Directions des autorisations, ministère de l'Environnement

3.1 Commentaires (traduit par l'auteur) :

Concernant les marges de retrait des sites d'extraction de ressources mentionnées à l'article 3.34, il convient de noter que les Normes pour le choix de l'emplacement d'une carrière du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux s'appliquent à l'exploitation d'une carrière de roche. Ces normes définissent les marges de retrait par rapport à divers récepteurs, notamment les terres humides et les cours d'eau (60 m), les limites de l'emprise d'une route publique (30 m) et les limites de propriété (30 m). Le ministère dispose également d'un guide

relatif aux carrières de sable et de gravier, qui précise certaines marges de retrait.

3.2 Changements proposés à l'Arrêté de zonage :

Chapitre 3. Dispositions générales, le paragraphe 3.34(1) est supprimé :

~~3.34(1) Toute perturbation du sol, incluant le remplissage et l'extraction, à moins de 30 mètres de tout cours d'eau et terre humide est interdite sans l'approbation du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux conformément au Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau.~~

et remplacé par :

3.34(1) En plus des dispositions du présent arrêté, les sites d'extraction de ressources doivent respecter des marges de retrait minimales. Les marges de retrait minimales imposées sont les suivantes :

a) Un site d'extraction de ressources destiné à l'exploitation d'une carrière de roche doit respecter les marges de retrait minimales mentionnées dans la plus récente version des Normes pour le choix de l'emplacement d'une carrière du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

b) Un site d'extraction de ressources destiné à l'exploitation d'une carrière de sable ou de gravier doit respecter les marges de retrait minimales mentionnées sous les rubriques « Choix du site » et « Meilleures pratiques opérationnelles » de la plus récente version de la Directive pour les carrières de sable et de gravier du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

L'alinéa 3.34(4)d) est modifié comme suit (le texte rayé est supprimé et remplacé par le texte souligné) :

~~3.34(4) Tout site d'extraction de ressources est soumis aux conditions suivantes : d) le sommet et la base de la pente de l'excavation et tout bâtiment, construction ou site de réparation ou de stockage lié au site d'extraction des ressources ne doivent pas être situés à moins de 15 mètres (50 pieds) des limites du lot ou d'un droit de passage; des marges de retraits minimales mentionnées au paragraphe 3.34 (1);~~

4.0 Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides, ministère de l'Environnement

4.1 Commentaires et changements proposés à l'Arrêté de zonage :

4.1.1 Définition de « terre humide »

Commentaires (traduit par l'auteur) : La définition de « terre humide » devrait être celle de la Loi sur l'assainissement de l'eau, L.N.B. 1989, ch. C-6.1 : « terre humide » désigne la terre qui : a) de façon périodique ou permanente, une nappe phréatique à la surface, près de la surface ou au-dessus de la surface de la terre ou qui est saturée d'eau, et b) soutient un processus aquatique indiqué par la présence de sols hydriques, d'une végétation hydrophile et des activités biologiques adaptées à un milieu humide; (wetland)

Changement proposé: Veuillez noter que la définition a été révisée comme suit : « **TERRE HUMIDE** S'entend au sens de la Loi sur l'assainissement de l'eau, L.N.B. 1989, ch. C-6.1. (wetland) »

Veuillez noter que, pour les commentaires suivants, les modifications suggérées ont été apportées aux dispositions de zonage et aux cartes de zonage comme indiqué ci-dessous.

4.1.2 Article 3.16 MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Commentaire/changement proposé: On pourrait ajouter « ET AUX TERRE HUMIDE » au titre de l'article, car les cours d'eau et les terres humides sont tous deux réglementés en vertu du Règlement sur la modification d'un cours d'eau et d'une terre humide. **3.16 MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET AUX TERRE HUMIDE**

4.1.3 Commentaire/changement proposé: Pour plus de clarté, le texte souligné devrait être ajouté :

3.16(1) Aucun aménagement ne peut être situé dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau

ou d'une terre humide sans l'autorisation préalable écrite de l'autorité provinciale compétente.

4.1.4 Article 3.41 DÉCHARGES À NEIGE :

Commentaire/changement proposé: Pour plus de clarté, le texte souligné devrait être ajouté :
3.41 b) la neige ne peut être amassée ou déversée dans ou à moins de 30 mètres de terres humides ou d'un cours d'eau sans l'autorisation préalable écrite de l'autorité provinciale compétente

4.1.5 Article 4.16 ZONE DE PARCS ET ESPACES VERTS - P :

Commentaire/changement proposé: Pour plus de clarté, nous recommandons d'ajouter et de modifier cet article (le texte barré est supprimé et remplacé par le texte souligné) :

4.16(3) Les lots aménagés existants peuvent continuer de se développer dans le corridor la zone tampon de 30 mètres (100 pi) réservé le long de tous les cours d'eau et indiqué sur la carte de zonage, avec l'obtention d'un permis de si le Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH) – Loi sur l'assainissement de l'eau le permet.

4.16 Cartes de zonage

Commentaire/changement proposé: La légende devrait indiquer « Terres humides » au lieu de « Milieu humide » afin de refléter les termes exacts de la Loi sur l'assainissement de l'eau – pour les polygones et les limites de la zone tampon de 30 mètres. Cette modification sera apportée à la carte.

5.0 Changements proposés au nouveau Plan municipal en réponse aux oppositions reçues lors de l'audience publique du 5 novembre 2025 :

Supprimer le texte suivant en rouge de l'article 2.3.3 – Pôle commercial d'Atholville :

Dans une vision d'optimisation et de développement du pôle commercial d'Atholville, la municipalité a comme but de diversifier et de consolider l'offre commerciale pour contribuer à la création d'emplois locaux, tout en s'assurant qu'il ne nuise pas à la vitalité du centre-ville de Campbellton.

6.0 Changements proposés au nouvel Arrêté de zonage en réponse aux oppositions reçues lors de l'audience publique du 5 novembre 2025 :

Supprimer le paragraphe 4.9(4) de la zone commerciale routière 1 – CR1 (indiquée en rouge ci-dessous) :

4.9(4) Les habitations multifamiliales ne sont pas permises.

a) sur les lots donnant sur le chemin Val D'Amours, le promenade Beativista, la rue Savoie, la rue Jagoe et la rue Notre-Dame.

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 sur tout changement apporté à un projet d'arrêté après que le Comité a donné son avis.

Request / Demande : Le Conseil de Campbellton sollicite l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme (CCMU) de la CSR Restigouche sur les changements proposés apportés au projet d'arrêté n° M-1, « Arrêté pour adopter le plan d'aménagement municipal de Campbellton », ainsi qu'au projet d'arrêté n° Z-1, « Arrêté de zonage », après que le CCMU a donné son avis.

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

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;
- b) sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.

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

Internal Consultation: S.O.

Consultation interne :

External Consultation: S.O.

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S.O.

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

11/19/2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 02EN

10759520 Canada Inc

Dalhousie

110 Plaza (Darlington)

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

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

Description : The Council of the Town of Heron-Bay is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on a proposed amendment to the Town of Dalhousie , described as follows:

To change the land use designation in the municipal plan and the zoning of lots 50056167, 50182013 and 50182021 from "Highway Commercial" to "Industrial" designation and from the 'Highway commercial" zone to 'Heavy industrial" zone to allow the development of a company for manufacturing, fabricating and storage of modular home, the considered lots being located at 110 Plaza Boulevard, Heron-Bay.

Proposition

M. Karl Hollett intend to develop a manufacture of modular houses in the existing building located at 110 Plaza Boulevard in Heron-Bay (Former Dalhousie), located on lot bearing PID 50056167. The project will occur as well on two adjacent lots (PID 50182013 and 50182021) that will be used as an access and staging area for modular houses for sell.

The existing building will be reassigned and modified into a production, assembly and sale of modular home units to be delivered on site by truck or train.

Description of the land to be rezoned

Lots indicated in the rezoning request are located in a recognized area dedicated to highway commercial uses along Darlington Street and next to Highway 11.

The lot bearing PID 50056167 shelter a building with a floor area of 93100 square feet or 8650 m² that was once used as a commercial center. The center is not in activity anymore. The lot have a façade on Miller Boulevard as well; there is an existing access leading to the building.

Lots 50182013 and 50182021 both have facade on Darlington Road and have a cumulated width of 87m.

The lot 50182013 have a width of 20m. this is a private access to lot 50056167 created by subdivision in 1987.

Lot 50182021 is 66.8 m wide. They are both vacant and are used as an access (Plaza Boulevard) to the lot with the main building on it.

The lot 50183013 have an area of 1802 sqm; the lot 50182021 an area of 5848 sqm and the main lot an area of 8.01 hectares. (19.8 acres). The usable area, except from existing building footprint is 79100 sqm.

The building and the lots will be used for the new proposed use of manufacture of modular

houses, storage of required material for production, house displayed, off street parking for employees and clients as well as delivery

- Darlington street is referenced as a provincial street (route 275); local road,
- Miller boulevard is a municipal street.
- Both roads are public and maintained.

There is a right of way for a buried telecommunication cable running across lot 50056167 in front of the existing building.

Figure 1: Parcel to rezone.

Current use of the property

Lot 50182013 is a private access created in 1987 with the subdivision of lots 1-87 (50055839) and 2-87 (50182021). Those two lots are “Plaza boulevard” which is the access to the former mall from Darlington Street.

Lot 50056167 shelter the former mall.

Figure 2: pictures of the property

Land use of the surrounding properties

This vicinity of Dalhousie (Heron-Bay) is located at the access of the territory to highway 11, next to the Village of Bois-Joli and Ugpi'ganjig First Nation.

- The sector unfolds along Darlington Road providing access to various highway commercial activities and existing single dwelling house.
 - Immediately adjacent commerce will be farmers market, former NB liquors building (now vacant), a veterinary and a self-storage business.
 - Across Darlington Road, there is a drugstore, a massotherapy and a warehouse.
- The land immediately located East is owned by Crown-Indigenous Relations and Northern Affairs Canada (CIRNA) and developed, for now, with a street pattern and 28 single dwelling houses.

Figure 3: Nearby property land use

Currently enacted zoning by-law

Lands subject to rezoning are ruled by By-law 805-08, Town of Dalhousie municipal plan and by-law 806-11 Zoning by-law of the Town of Dalhousie.

The proposition implies a future land use designation modification highway commercial to industrial and a rezoning from highway commercial to heavy industrial.

Curent designation

10.2.4 Highway Commercial Designation

The Highway Commercial Designation is meant to provide policies for commercial development outside the Town Centre. This designation is meant to provide additional shopping opportunities for the Town, Region and the traveling public.

10.2.4.1 Policies

10.2.4.1 It is a policy that areas designated Highway Commercial will provide a variety of commercial retail, service commercial, wholesale, warehousing and institutional uses. These uses may be combined with residential uses within the same building, provided that the lot be

rezoned to an Integrated Development Zone, and pursuant to Section 38 of the Community Planning Act, if such combinations of uses are contained in a specific proposal described in a resolution or agreement adopted or entered into under Section 39 of the Community Planning Act. Council shall impose a condition that residential uses shall not exceed 50% of the ground floor area of the building.

Interpretation: HIGHWAY COMMERCIAL ZONE: HC

- The municipal plan designation and zoning by-law zone intent to allow and frame commercial and services activities with a significant level of activity.
 - As per municipal plan, the increase in level of activity next to residential uses is not permitted but through a rezoning process.
- Activities such as transformation, production or manufacturing are not allowed in these zones.

Intended designation and zoning

Objectives, policy statement and proposition of the municipal plan for industrial uses.

1.2.4 Industrial Challenges

In 2008, the municipal plan noted that "industrial challenges exist due to a changing global economy and the nature of the existing industrial base which includes the pulp and paper industry, CIL and the thermal plant. A major challenge will be to expand the industrial base while protecting the interests of adjacent residents and the natural environment".

10.2.5.1 Policies

10.2.5.1.1. It is a policy that all new industrial development will meet the minimum standards set out by the Province of New Brunswick.

10.2.5.1.2. It is a policy that a serious attempt be made to reverse the trend of allowing industrial enterprises to locate within residential neighbourhoods and new development shall be encouraged to locate in industrial designations.

10.2.5.1.3 It is a policy that proposed new industrial development in residential areas will be discouraged and only be permitted in exceptional cases where there is no negative impact from noise, increased traffic or pollution to air, land or water. This type of development will be subject to terms and conditions as may be imposed by the Planning Commission. Development that cannot meet these conditions will not be approved.

Intended zone: HEAVY INDUSTRIAL ZONE: I2

14.1 Permitted Uses

(1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) one or more of the following main uses:

***(i) a use permitted in the Light Industrial (I1) Zone, or
(ii) a heavy manufacturing industry which includes manufacturing, repairing, compounding, fabricating, processing, packing or storage, and***

(b) subject to Section 3.10 Accessory Buildings, any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this Subsection.

(2) In the I2 Zone, the following conditions and limitations shall apply:

(a) A use is prohibited which creates a nuisance because of noise, smoke, odor, dust or gas and does not meet the emission regulations of a Provincial, Federal or Municipal department or agency.

(b) Wastes and other materials shall be addressed by the appropriate Regional or Provincial or Municipal agency.

(c) All outside storage shall have a solid enclosure fence at least six feet in height.

Interpretation : HEAVY INDUSTRIAL ZONE: I2

- Existing industrial zones are listed in the municipal plan as along the shore, mainly or already with the residential fabric sometimes.
- The municipal plan allows expansion of industrial activities outside from industrial designation conditional to the guaranteed protection of residences and natural environment.
- The plan requires the respect of minimal provincial and federal requirements.
- New industrial developments next to residence shall remain the exception and limit noise, and added traffic as well as pollution of soil, air and water.
- Rezoning process shall consider nuisances such as noise, smell, dust and emanations at large. Wastes and outdoor storage are framed.

Figure 4: Extract from the land use and zoning map.

Pertaining rural plan definition:

INDUSTRIAL USE means the use of land, buildings or structures for the manufacturing, processing, fabricating, assembling, preparing, inspecting, ornamenting, finishing, treating, altering, repairing, warehousing, storing or adapting for sale of any goods, materials, substances or articles and the storage of building equipment materials. (usage industriel)

INDUSTRIAL USE, LIGHT means an industrial use that is characteristically low impact, where little or no nuisance effects are generated and in which the processing is conducted within an entirely enclosed building or structure; and does not, or is not apt to, emit dust, noise, fumes, odors or vibrations in such manner or degree as to injuriously affect properties within the zone or in neighboring zones. (usage industriel léger)

INDUSTRIAL USE, HEAVY means an industrial use characteristically involving large parcels of land of more than 5 acres and characteristically employing equipment such as, but not limited to, smokestacks, tanks, distillation or reaction columns, chemical processing equipment, scrubbing towers, pickling equipment and waste-treatment lagoons. Examples are oil refineries, basic steel manufacturing plants, basic cellulosic pulp-paper mills, and chemical plants such as petrochemical complexes. (usage industriel lourd)

Rezoning request submitted by the applicant

The rezoning application indicates the use of the existing vacant building and the lands for the production and shipping of modular single dwelling homes.

- Lands involved in the rezoning will be used as access from Darlington Street and Miller Boulevard. The developer specifies that access from Darlington Road will be mainly used for staff and materials and deliveries will be accessed from both.
- Parking areas will be used to display modular house models, frames and hauling trailers as well as for clients and employees parking.

- The interior of the existing building will be redesigned to address the modular houses construction process. Indoor space will mainly be divided in production and administration areas.
 - The production process includes the frame construction with welding, a machine shop, floor installation, insulation, electricity, plumbing, interior finishing, windows and doors, installation assembling and temporary inside warehousing.
- Administration part includes offices, a café and employees' services room.

Figure 5: Filled in application form

Figure 6 : location plan provided

Figure 7: building floor plan

Figure 8: production process illustration

Items for consideration

Settlement provisions:

The municipal plan provide indication to the municipal council when it comes to proposed modification to the zoning by-law

Section 11.2.1.3 of the municipal plan indicate:

In considering future amendments to the Zoning By-law, Council shall have regard for the following:

- the proposal is in conformity with the intent of this Plan; and*
- the proposal is not premature or inappropriate for any of the following reasons:*
 - the financial ability of the Town to absorb any of the public costs relating to the development, or*
 - the adequacy and availability of municipal services.*

The development proposition requires an amendment to the zoning by-law to switch concerned lots from highway commercial use to industrial use. the lands are identified as highway commercial to the future land us map of the municipal plan. As is, the proposition is not in conformity with the municipal plan and an amendment as per section 11.1.1.4 (ii) is required to allow the zoning-bylaw modification.

11.1.1.4 Amendments to this Municipal Plan are possible under Section 74 of the Community Planning Act. An amendment to this plan shall be required:

where, upon application for a zoning amendment, Council decides that it is in the best interest of the Town to revise its policy or “Future Land Use Map” to amend the Plan to permit the proposed development.

The financial ability of the Town to absorb any of the public costs relating to the development should not be put at stress, the development proposition being located on a private land already serviced. The municipality don't have to invest to allow the development. Municipal services are already available on streets abutting the lots. Comments from the municipality will be gathered.

11.2.1.4 In addition to any other specific considerations identified elsewhere in the Municipal Plan and Zoning By-law, the evaluation of all applications for amendments to the Zoning By-law shall take into consideration:

- impacts on adjacent land uses and the natural environment including habitat and groundwater resources;*
- The proposed development does not occur on a land referenced as an official natural zone or a water resources preservation site. There are no registered wetlands as well.

Figure 9: Map of natural constraints

b) public safety;

- Enforcement of National building code for proposed use as well as GNB consultation process will ensure public safety measures for the industrial use.

c) suitability of access, roads, and bridges;

- Lands involved in the rezoning will be used as access from Darlington Street and Miller Boulevard. The developer specifies that access from Darlington Road will be mainly used for staff and materials and deliveries trucks will access from both.

However, access from Miller Boulevard exists and won't be shut. It may be used, time to time and shall be appraised as well. Accesses are existing but were meant for a commercial use. Industrial use entail that the accesses will be used by clients, employees, delivery services for on site materials or structures needed for the production process. Accesses will be used as well for the delivery of modular house to their specific sites. Maybe access permit from DTI will have to reassessed considering new uses. The proponent may obtain a permit access from DTI or the municipality for Darlington Street and/or Miller boulevard if relevant authorities consider it required.

Figure 10: Access to public streets

d) suitability of lot size to proposed use

- The intended zone, Heavy industry zone, require minimum lot area of 4046 m², a façade of 61 m, front, lateral and rear setback of 15.2 m and a maximum lot occupancy of 50%.

The subdivision plan dated 1987 show a cumulated façade of 87m on Darlington Street. A measure from the provincial mapping system indicates a 199 m width along Miller Boulevard.

The building having a 8650m² footprint on the 3 lots having a combined area of 87750 m² area result in a lot occupancy of 9.8%

e) compatibility of the proposed use and scale of any buildings or structures to surrounding land uses;

- The building and the lot 50056167 proposed for a different use have a common property line with 8 different lots having commercial and residential uses. The potential conflict of use with existing or permitted commercial buildings in the Highway commercial would not be important enough to legitimate mitigation provisions. The building setbacks from streets is consequent and the building height is not excessively more significant in comparison with other commercial buildings around. The intended zone does not have maximum height for buildings. The project as presented does not show construction other than internal modification to the existing building. The use next to residences on lot 5005460 should be considered.

Figure 11: Distance of building from residences

f) issues of nuisance including traffic, noise, and visual disturbance;

- A residential used lot border the lot proposed to rezoning for 358 m. This residential lot include 28 single dwelling houses and seems maxed out.

Currently, except from the existing vegetation, there is no mitigation provisions for proposed uses of land and building proposed to rezoning with adjacent residential uses.

A screening solution through fencing or landscaping should be considered in order to mitigate the effects of the proposed use of this part of the building and relevant part of the lot on residences next.

The screening should mitigate first visual and aesthetics impacts coming from the building (light glaring, welding) as well as outdoor uses and noises from activities (vehicle traffic, noise from engines and production process).

While taking in account existing power lines running between lots 50056167 and 50054360. A fence, placed along the common property line, stretching between the rear property line of lot

50392604 and the corner of building the closer from common lot line should be placed to minimize visual impact.

The fence should be 10' minimum in height and opaque.

g) maintenance of the character of the community; and

- Dalhousie is a city that known an important economical growth until 90's due to the presence of industrial activities located along the shore. The industrial fabric is part of the character of the territory.

h) the potential pollution of air, soils or water.

- The consultation of provincial maps allows us to verify that implicated land is not located within ecologically sensitive areas or that uses could create a source of pollution for water. The GNB consultation process will permit us to determine if there are potential source of contamination for soils and/or air.

11.2.1.5 Prior to granting an application to amend the Zoning By-law, consideration will be given to the imposition of terms and conditions to address, but not be limited to, compatibility with surrounding land uses, protection of the environment, and use and enjoyment of property including provisions specifying:

a) proposal and type of activity permitted;

- The proposed activity consists in using the land and the building to build modular home and get them ready for expedition on site. This fabricating process is classified heavy industrial in the zoning by-law. The proximity of the production building with residences prompt to impose some visual screening along common property line between lots 500581667 and 50054360

b) the portion of the lot which is subject to the application to amend the Zoning By-law;

- All of the 3 lots will be impacted by the proposed use. other than the building that will be use for the production itself; lands will be used to display modular houses, frames and trailers for sale. Outdoor spaces will be used too for deliveries, off street parking for employees and clients.

c) site layout;

- The developer specifies that existing asphalted parking spaces (between the building and Darlington Street) will be used for staging of metal frames used for production process, the house already produced and storage/parking of trailers required to move frames and houses.

d) scale, external design, and appearance of structures;

- The project intends to use an existing building. No additional building is anticipated. The building has an important footprint in comparison with neighbouring building but a height with a limited impact due to the important distance from both streets. (200 m from Darlington Street and 123 m From Miler boulevard).

The building reassignment will create a discrepancy between the existing design and the intended use. however, the initial aesthetics is not a concern for the intended new use and could be considered as an acquired advantage for industrial uses focusing on operational

e) setbacks and buffers;

- The intended zone requires 15m setbacks from any property lines. The shorter setback for existing building is 21,5 m.

The project as presented indicate that staging of frames and houses ready to be hauled will be limited to already asphalted areas.

Given the important amount of outdoor space used for frames and houses, a similar setback for outdoor storage should be imposed.

If any outdoor storage, other than the one needed for frames and houses would be considered, a fenced area with a minimum height of 1.80 m should be installed as per provisions for heavy industrial uses.

f) hours and days of operation;

- Proposed business hours consider two different schedules: a classical schedule from Monday to Friday or a 4 days repartition of 10 working hours (Monday to Thursday) and 3 days of 12 working hours from Friday to Sunday. The business considers 7 days a week schedule for 76h working hours.

A 7 days week shift may create nuisance on adjacent residential uses.

g) landscaping and screening;

The land is already landscaped. There are lawned areas all around parking areas.

In addition, there is an existing vegetal screening along common property line with lot 50244698. This vegetal screening should be maintained if compatible with existing power lines, in combination of an opaque fence.

h) limits on activities that might produce noise, smoke, odours, dust, vibrations, or other nuisances; and

- The north-east limit of the building is the one that can create the most nuisance with noise, vibration et light glare. The frames are exclusively made of metal and assembling require welding operation. Welding can create odors and light glares not compatible with residences next to the lot.

Manipulation of metal components can create noise too and shall be considered.

Figure 12: Opening in the building and distance from residences

i) time limits within which any part of the specific proposal or terms and conditions shall be carried out.

- The project can be enacted as soon as the by-law is enacted, if adopted by the municipal council.

Terms and conditions imposed on carrying out delays seems not required in this case.

Codes

Dispositions of the National building Code will apply according to the different type of use.

External Consultation:

- In accordance with instructions received from the province in 2023, a copy of this report will be circulated to different stakeholders identified by the province and that shall be consulted. Comments gathered will be integrated to the rezoning report.
- Comments from the municipality will be Required as well, especially regarding emergency services access (firefighting).
- Once comments are incorporated to the report, a screening of the proposal according to Statements of Public Interest Regulation will be conducted

Consultation with GNB Departments:

Figure 13: GNB and municipal comments received

The existing designation, Highway Commercial and zoning, highway commercial Zones (HC) , does not permit the proposed use Manufacturing, fabricating and storage of modular homes .

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

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: Regarding the proposed amendment to the Town of Dalhousie municipal plan and zoning by-law, described
Recommendation technique : below:

To change the land use designation in the municipal plan and the zoning of lots 50056167, 50182013 and 50182021 to change from "Highway Commercial" to "Industrial" designation and from the 'Highway commercial" zone to 'Heavy industrial" zone to allow the development of a company for manufacturing, fabricating and storage of modular home the considered lots being located at 110 Plaza Boulevard, Heron-Bay.

The staff recommends that the Committee **recommend** to the Council of the Town of Heron-Bay **to approve the following amendment to the Town of Dalhousie Municipal Plan and zoning by-law:**

Following amendments are:

The nature of the project, the proposed location and its surround as well as intent of the rural plan steer us to the following recommendations:

- Modify the designation in the municipal plan of PID 50182013, 50182021 and 50056167 from highway commercial and assign and industrial designation.
- Change the zoning of 50182013, 50182021 and 50056167 from highway commercial HC to heavy industrial H2 zone conditioned to municipal council terms may impose.
- Restrict permitted uses on the lands to a manufacturing, fabricating and storage of modular homes.

One use permitted in a light industrial I1 zone such as an office and warehouse.

It is recommended as well, to add a set of conditions through an agreement between the municipality and owners in order to guarantee, at the end, that the development will meet the following requirements to prevent a too high level of activity:

- A fence, high and long enough should be installed between the land intended to rezone and residential uses next to the lot.
- Production activities should be conducted in a building completely enclosed.
- Outdoor staging areas should be limited to already asphalted areas.
- Outdoor storage should be entirely fenced.
- Outdoor lights should be directed toward lot.
- CCTV cameras should not be able to collect images from adjacent properties.
- Production schedules and work shifts should not create nuisance for residences next to the lot.

The new use shall meet pertaining provision of the National Building Code.

the amendment to the Municipal Plan and zoning by-law as recommended.

Table 14: Draft by-law 805-25-01 and 806-25-01

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning
Consultation externe : Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. A total of 13 letters were sent.

Attachments/ Pièces jointes : - Appendix containing the figures and tables included in the rezoning report.
- Proposed rezoning by-law : "805-0-25-01 and 806-25-01", containing a resolution and a conditional rezoning agreement under section 59 of the *Community Planning Act*.

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

11/19/2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138 - 02FR

10759520 Canada Inc.
Karl Hollett
110 Plaza (Darlington)

Dalhousie

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

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

Description : Le conseil municipal de la Ville de Baie-ds-Hérons demande l'avis écrit du Comité Consultatif de la CSR Restigouche sur un amendement proposé au plan municipal et l'arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie, tel que présenté ci-dessous:

Pour des recommandations sur une modification visant à changer la désignation de l'utilisation des sols au plan municipal et le zonage des lots 50056167, 50182013 et 50182021 pour passer de la désignation « Commerciale routière » à la désignation « Industrielle » et de la zone « Commerce Routier » à la zone « Industrie lourde » afin de permettre l'aménagement d'une entreprise de production, fabrication et d'entreposage de maisons modulaires; les parcelles considérées étant situées au 110 Boulevard Plaza, Baie-des-Hérons.

Proposition

M. Karl Hollett a le projet de développer une entreprise de construction de maisons modulaires dans le bâtiment existant au 110 Boulevard Plaza à Baie des Hérons (anciennement Dalhousie), situé sur le lot portant le NID 50056167. Le projet est également prévu sur 2 autres terrains (50182013 et 50182021) adjacents qui serviront d'accès et de lieu d'exposition pour les maisons modulaires disponible à la vente.

Le bâtiment existant va être réalloué et modifier pour un site de production, d'Assemblage et de vente d'unité de maisons modulaires qui seront expédiées par camion et/ou train sur site.

Description de la propriété visée par le rezonage

Les terrains sujet à une demande de rezonage sont situés dans un secteur reconnu et dédié au commerce routier le long de la Rue Darlington et proche de l'accès à l'autoroute 11.

Le terrain portant le NID 50056167 contient un bâtiment de 93100 pieds carrés ou 8650 m² qui servait de centre commercial qui n'est plus en activité actuellement. Le lot a façade sur le Boulevard Miller, il y a un accès existant menant jusqu'au bâtiment.

Les terrains 50182013 et 50182021 ont toutes les deux façades sur la rue Darlington et présentent une largeur cumulée de 87m.

Le terrain 50182013 présente une largeur au chemin de 20m. c'est un accès privé au terrain 50056167 créé par lotissement en 1987.

Le lot 50182021 une largeur de 66.8 m. ils sont tous les deux vacants actuellement et servent d'accès (Plaza Boulevard) principal pour le lot occupé par le bâtiment principal.

Le terrain 50182013 présente une aire de 1802 m²; le terrain 50182021 une aire de 5848 m² et

le terrain principal une aire de 8.01 hectares. (19.8 acres). L'aire utilisable, hors emprunte au sol du bâtiment existant est de 79100 m².

Le bâtiment et les terrains doivent accueillir le nouvel usage proposé de construction de maison modulaire, le stockage des matériaux nécessaire à la production, les unités de maison en exposition, le stationnement pour les employés et les clients et la livraison.

- La rue Darlington est référencée comme une route provinciale (route 275) ; route locale.
- La boulevard Miller est une rue municipale.
- Les deux routes sont publiques et maintenues.
- Il existe une servitude pour un câble de téléphone enterré qui traverse le terrain 50056167 et passe devant le bâtiment existant.

Figure 1: terrains sujets au rezonage

Utilisation actuelle de la propriété

Le lot 50182013 est un accès privé crée en 1987 avec la création des lots 1-87 (50055839) et 2-87 (50182021). Ces deux lots abritent le « Plaza boulevard » qui est un accès privé donnant accès au centre commercial depuis la rue Darlington.

Le terrain 50056167 contient un centre commercial qui n'est plus en activité actuellement.

Figure 2: photos de la propriété

Utilisation du sol des propriétés avoisinantes

Ce quartier de Dalhousie (Baie des Hérons) si situe à la sortie du territoire, proche de l'accès à l'autoroute 11, en direction immédiate du Village de Bois-Joli et de la Première Nation Ugpi'ganjig.

- Le secteur se développe autour de l'axe de la rue Darlington qui dessert un mélange d'usage commerciaux routiers et des résidences existantes.
- Les commerces immédiatement adjacents sont le Marché fermier, les anciens locaux de Alcool NB Liquors (actuellement vacants), un service de vétérinaire, une entreprise de self-Storage.
- De l'autre côté de la rue Darlington, il y a une pharmacie, un massothérapeute et un entrepôt.
- Le terrain immédiatement à l'est, propriété de Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada (RCAANC) abrite, jusqu'à maintenant, un schéma de rues publiques pour 28 résidences unifamiliales.

Figure 3: utilisation des terres à proximité

Arrêté d'urbanisme en vigueur

Les terrains sujets au rezonage est administré par l'arrêté 805-08, plan municipal de Town of Dalhousie et l'arrêté 806-11, arrêté de zonage de Town of Dalhousie.

Le projet implique un changement d'usage de l'utilisation commerciale routière vers l'utilisation industrielle et un rezonage de la Zone Commerce Routier vers la zone Industrie lourde.

Désignation actuelle

10.2.4 Désignation Commerciale routière

La désignation Commerciale routière vise à fournir des déclarations de principes pour assurer l'aménagement commercial à l'extérieur de la désignation Centre-ville. Elle vise également des possibilités additionnelles de magasinage pour Dalhousie, pour la région et pour le public voyageur.

10.2.4.1 Déclaration de principes

10.2.4.1.1 Les zones désignées Commerciales routières fourniront une variété d'usages de commerce de détail, de commerce de services, de commerce de gros, d'entreposage et de services collectifs. Ces usages peuvent être combinés avec les usages résidentiels dans le même bâtiment pourvu que le lot soit modifié à une zone d'aménagement intégré, et conformément à l'article 38 de la Loi sur l'urbanisme, à la condition que ces combinaisons d'usages soient énoncées dans une proposition particulière décrite dans une résolution adoptée ou un accord conclu en application de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme. Le conseil doit imposer une condition que les usages résidentiels ne doivent pas dépasser 50 % de l'aire de plancher du premier étage du bâtiment.

Interprétation : ZONES COMMERCIALES ROUTIÈRES, ZONES CR

- La désignation au plan et la zone actuellement affectée par l'arrêté de zonage vise d'abord à autoriser et encadrer des activités commerciales, de services avec des niveaux d'activité important.
- Selon le plan municipal, l'augmentation des niveaux d'activité en lien avec des usages résidentiels n'est permis que par le moyen d'un rezonage.
- Les activités de transformation, de production ou de fabrication ne sont pas prévues ou permises dans ces zones.

Désignation et zonage de destination

Objectifs, principes et propositions pertinents du plan municipal pour les usages industriels

1.2.4 Défis industriels

En 2008, le plan municipal mentionnait que "les défis industriels découlent des mutations de l'économie mondiale et de la nature de l'assise industrielle qui forment l'industrie des pâtes et papiers, l'usine CIL et la centrale thermique. Pour la municipalité, son défi crucial consistera à élargir cette assise tout en protégeant les intérêts des résidents avoisinants et du milieu naturel".

10.2.5.1 Déclaration de principes

10.2.5.1.1 Tout nouvel aménagement industriel respectera les normes minimales établies par la province du Nouveau-Brunswick.

10.2.5.1.2 Des tentatives sérieuses doivent être faites pour renverser la tendance consistant à permettre aux entreprises industrielles de s'établir dans les limites des quartiers résidentiels et les nouveaux aménagements seront encouragés à s'établir dans les limites des désignations Industrielles.

10.2.5.1.3 Il y a lieu de décourager les nouveaux projets d'aménagement industriel dans les zones résidentielles et de ne pas les permettre que dans les cas exceptionnels où aucun impact nuisible ne sera créé du fait du bruit, de la densité de la circulation ou de la pollution de l'air, de la terre ou de l'eau. Ce type d'aménagement sera assujetti aux conditions que pourra imposer la commission d'urbanisme. Tout aménagement qui ne pourra respecter ces conditions ne sera pas approuvé.

Zone de destination : ZONES D'INDUSTRIES LOURDES, ZONES I2

14.1 Usages permis

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

- a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants :
- (i) un usage permis dans la zone d'industries légères (I1),
 - (ii) une industrie lourde, qui comprend des activités de **production**, de **réparation**, de **composition**, de **fabrication**, de **traitement**, d'**empaquetage** ou d'**entreposage**;
- b) sous réserve de l'article 3.10 Bâtiments accessoires, des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.
- (2) Dans les zones I2, les conditions et les restrictions qui suivent s'appliquent :
- a) est interdit l'usage qui crée une nuisance du fait du bruit, de la fumée, de l'odeur, de la poussière ou des émanations et qui ne satisfait pas à la réglementation sur les émissions d'un ministère ou d'une agence provinciale ou fédérale ou d'une agence ou d'un service municipal;
- b) les déchets et autres matières relèvent de l'agence régionale, provinciale ou municipale compétente;
- c) l'intégralité des aires d'entreposage extérieures est entourée d'une clôture solide d'une hauteur minimale de six pieds.

Interprétation : ZONES D'INDUSTRIES LOURDES, ZONES I2

- Les zones industrielles existantes sont répertoriées dans le plan municipal le long du littoral ou présente dans le tissu résidentiel.
- Le plan municipal permet l'implantation de nouvelles industries en dehors de la désignation industrielle à la condition de garantir la protection des résidences et du milieu naturel.
- Le plan oblige le respect des normes provinciales et fédérales minimales.
- Les nouveaux développements industriels à proximité des résidences existantes doivent rester exceptionnels et limiter le bruit et le trafic accru ainsi que la pollution de la terre, de l'air et de l'eau.
- Les rezonages doivent prendre en compte les nuisances telles que le bruit, l'odeur, la poussière et les émanations en général.
- La gestion des déchets et l'entreposage extérieur sont encadrés.

Figure 4: extrait de la carte de l'utilisation des sols et de l'arrêté de zonage

Définition pertinente du plan rural

« Usage industriel » L'affectation du terrain, des bâtiments ou des constructions à la transformation, à l'ouvraison, à la fabrication, à l'assemblage, à la préparation, à l'inspection, à l'ornementation, à la finition, au traitement, à la modification, à la réparation, à l'entreposage, au stockage ou à l'adaptation à la vente d'objets, de matériaux, de substances ou d'articles ainsi qu'à l'entreposage d'équipement de construction. (industrial use)

« Usage industriel léger » Usage industriel dont la caractéristique est qu'il produit peu d'impact sur l'environnement et peu d'effets de nuisance, sinon aucun, et dans lequel le traitement s'opère à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une construction entièrement fermés et qui n'émet pas ou n'est pas susceptible d'émettre de la poussière, du bruit, de la fumée, des odeurs ou des vibrations de telle sorte ou en quantité telle à porter atteinte aux propriétés situées dans la zone visée ou dans les zones avoisinantes. (industrial use, light)

« Usage industriel lourd » Usage industriel dont la caractéristique est qu'il touche de grandes parcelles de plus de cinq acres et qu'il emploie des pièces d'équipement telles que, notamment, des cheminées industrielles, des réservoirs, des colonnes de distillation ou de réaction, du

matériel de traitement chimique, des tours de lavage, du matériel de décapage et des étangs de traitement des eaux usées, tel le cas des raffineries de pétrole, des usines de fabrication d'acier basique, des usines de pâtes et papiers cellulaires basiques ainsi que des usines chimiques tels des complexes pétrochimiques. (industrial use, heavy)

Demande fournies par l'applicant

La demande présentée indique l'utilisation du bâtiment actuellement vacant et des terrains pour la production et l'expédition de maisons modulaires.

- Les terrains impliqués dans la demande de rezonages serviront d'accès depuis la rue Darlington et le Boulevard Miller. Le développeur précise que l'accès depuis la rue Darlington sera principalement utilisé, que ce soit pour le personnel ou les matériaux et que les livraisons seront faites indépendamment depuis les deux accès.
- Les espaces de stationnement vont servir à l'exposition de modèles de maison, d'armature et des remorques de transport ainsi qu'au stationnement des employés.
- Le bâtiment existant sera remodelé intérieurement pour accueillir le processus de construction des maisons modulaires. L'espace intérieur se divise principalement entre production et administration.
- La production comprend la construction des armatures avec soudure, un atelier d'usinage, l'installation des sols, isolation, électricité et plomberie, finition intérieures, installation des portes et fenêtres, assemblage et mise en attentes et entreposage.
- L'administration comprend les bureaux, un café, une salle pour les employés.

figure 5: formulaire rempli

Figure 6 : Plan de localisation

Figure 7: Plan de sol du bâtiment

Figure 8: illustration des processus de production

Aspects à considérer

Normes d'implantation

Le plan municipal donne des indications au conseil municipal lorsque des modifications à l'arrêté de zonage sont proposées.

L'article 11.2.1.3 du Plan Municipal indique :

Dans l'examen des modifications futures à apporter à l'Arrêté de zonage, le conseil prendra en compte les points suivants :

- (i) *le fait que la proposition est conforme à l'objet du présent plan;*
- (ii) *le fait que la proposition n'est ni prématurée ni contre-indiquée pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :*
 - a) *la capacité financière de la municipalité de supporter les coûts publics afférents à l'aménagement,*
 - b) *la suffisance et l'existence des services municipaux.*

La proposition d'aménagement nécessite une modification à l'arrêté de zonage pour faire passer les lots impliqués d'un usage commercial routier à un usage industriel. Les terrains sont identifiés à la carte d'utilisation future des terres comme commercial routier. En l'état, la proposition n'est pas conforme au plan municipal et une modification selon les dispositions de l'Article 11.1.1.4 (ii) est nécessaire pour permettre la modification à l'Arrêté de zonage.

11.1.1.4 L'article 74 de la Loi sur l'urbanisme permet que des modifications soient apportées au présent plan municipal, lequel doit être modifié dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- (ii) *sur demande de modification de zonage, le conseil décide que l'intérêt supérieur de la municipalité commande de revoir sa déclaration de principe ou la Carte de l'utilisation future des sols afin de modifier le plan de sorte à permettre le projet d'aménagement.*

La capacité financière de la municipalité à supporter les coûts publics afférents à l'aménagement ne devrait pas être remise en cause, la proposition de développement se situant sur un terrain privé déjà viabilisé; la municipalité n'a pas d'investissement à faire pour permettre le développement. D'autre part, les services municipaux sont présents sur les rues desservant le terrain. Les commentaires de la municipalité seront recueillis.

11.2.1.4 Outre tous autres facteurs précis relevés ailleurs dans le plan municipal et dans l'arrêté de zonage, l'évaluation de toutes les demandes de modification de l'Arrêté de zonage devra prendre en compte :

a) les impacts sur les utilisations des sols adjacents et sur l'environnement naturel, notamment sur l'habitat et sur les ressources en eau souterraine;

- Le développement proposé ne se situe pas sur un terrain référencé comme une zone naturelle officielle ou un lieu de préservation des ressources en eau potable. Il n'y a pas de terres humides enregistrées non plus.

Figure 9: Carte des contraintes naturelles

b) la sécurité publique;

- L'application des règles du Code Nationale du Bâtiment pour l'usage proposé ainsi que la consultation du GNB va permettre de garantir la sécurité publique pour un usage industriel.

c) la conformité des accès, chemins et ponts;

- Les terrains impliqués dans la demande de rezonages serviront d'accès depuis la rue Darlington et le Boulevard Miller. Le développeur précise que l'accès depuis la rue Darlington sera principalement utilisé, que ce soit pour le personnel ou les matériaux et que les livraisons seront faites indépendamment depuis les deux accès.

Cependant, l'accès depuis le boulevard Miller existe et ne sera pas condamné. Il convient de considérer qu'il pourra être utilisé plus ponctuellement et doit être évalué, également.

Les accès sont existants mais étaient prévus pour un centre commercial. L'usage industriel implique que l'accès servira pour des clients, les employés, des services de livraison sur place des matériaux et/ou structures nécessaire à la préparation des commandes. Les accès vont également servir au convoiement des maisons uni modulaires vers leur lieu d'implantation.

Il faudra peut-être réévaluer les permis d'accès selon les nouveaux usages proposés. Le développeur devra obtenir un permis d'accès de MTI ou de la municipalité pour les accès depuis la rue Darlington ou du Boulevard Miller si les autorités compétentes estiment que cela est nécessaire.

Figure 10: photos des accès aux rues publiques

d) l'adaptation des dimensions du lot à l'usage proposé

- Le plan de subdivision datant de 1987 indique une façade cumulée de 87 m sur la rue Darlington. Une mesure prise avec le service de cartographie de la Province indique une largeur de lot de 199m sur le Boulevard Miller.

Le bâtiment avec une superficie au sol de 8650m² sur un ensemble de terrain 87750 m² présente un coefficient d'occupation du lot de 9.8%

e) la compatibilité de l'usage proposé et de la dimension des bâtiments ou des constructions par rapport aux utilisations des sols environnants;

- Le bâtiment et le terrain 50056167 qui sont proposé au changement d'usage longent 8 terrains différents ayant des usages commerciaux et résidentiels.

Les potentiels différends de compatibilité d'usage avec les bâtiments commerciaux existant ou permis dans la zone Commerciale routière ne seraient pas assez important pour légitimer l'imposition de normes d'atténuation.

Le bâtiment est à un retrait conséquent des limites de rues et ne présente pas une hauteur excessivement supérieure à celle des autres bâtiments commerciaux présent. La zone de destination n'impose pas de hauteur maximale de bâtiment. Le projet, tel que présenté n'implique pas de construction autre que les modifications internes.

L'usage à proximité des résidences sur le terrain 50054360 serait à prendre en considération.

Figure 11: Distance du bâtiment aux résidences

f) les questions relatives aux nuisances, notamment la circulation, le bruit et l'impact visuel négatif;

- Un terrain d'usage résidentiel longe le lot proposé au rezonage sur une longueur de 358m. le terrain comporte actuellement 28 maisons unifamiliales et semble être à capacité.

Actuellement, a part la végétation existante, il n'existe aucune forme de minimisation des effets potentiels des usages du bâtiment et du terrain proposé au rezonage en relation aux usages résidentiels adjacents.

Il faut envisager la mise en place d'un écran visuel et/ou de paysagement permettant de limiter les effets des activités de cette partie du bâtiment et sur les parties du terrain pertinentes sur les résidences proches.

Cet écran doit limiter les impacts d'abord visuels qui peuvent provenir du bâtiment (éclat de lumière, soudure), ainsi que des utilisations extérieures et le bruit (circulation de véhicules, bip de recul, moteur et bruits associés aux processus de production).

En tenant compte de la présence des lignes électriques entre les lots 50056167 et 50054360, une clôture placée le long de la ligne commune de propriété, à l'intérieur du lot 50056167, s'étendant entre la limite arrière du terrain 50392604 et le point du bâtiment le plus proche de la limite de lot commune devrait être placée pour minimiser l'impact visuel. La clôture devrait avoir une hauteur minimale de 10' et être opaque.

g) le maintien du caractère distinctif de la communauté;

- Dalhousie est une ville qui a connu un essor économique important jusque dans les années 90 grâce à la présence d'importantes activités industrielles, localisée notamment le long du rivage marin. Le tissu industriel fait partie du caractère distinctif du territoire.

h) la pollution possible de l'air, des sols ou de l'eau.

- La consultation des cartes mises à disposition par le Gouvernement du Nouveau-Brunswick a permis de vérifier que les terrains impliqués n'étaient pas localisés dans des endroits sensibles écologiquement ou que les usages pourraient créer une source de pollution de l'eau. La consultation du Gouvernement du Nouveau-Brunswick permettra de déterminer si des risques de pollution des sols et /ou de l'air sont présents.

11.2.1.5 Avant de faire droit à une demande de modification de l'Arrêté de zonage, il conviendra de considérer la possibilité d'imposer des conditions ayant trait notamment à la compatibilité avec les utilisations des sols environnants, à la protection de l'environnement ainsi qu'à l'usage et à la jouissance du bien, y compris des dispositions précisant :

a) la proposition et le type d'activité permise;

- L'activité proposée consiste à utiliser le terrain et le bâtiment pour construire des maisons unimodulaires et les préparer avant expédition sur site. Ce processus de fabrication est classé comme industriel lourd selon l'arrêté de zonage. La proximité du bâtiment destiné à la production conduit à requérir l'imposition d'un écran visuel entre le bâtiment industriel et les usages résidentiels sur le lot 50054360.

b) la partie du lot visée par la demande de modification de l'Arrêté de zonage;

- L'ensemble des terrains seront impactés par l'usage proposé. Outre le bâtiment qui servira à l'activité de fabrication en elle-même; le terrain servira à mettre en exposition les maisons unimodulaire produite, les armatures et les minimaisons en vente ou destiné à la production.

L'espace extérieur servira également aux livraisons, au stationnement des clients et des employés.

c) *l'aménagement du site;*

- Le développeur précise que les espaces de stationnement asphaltés existants (entre le bâtiment et la Rue Darlington) seront utilisés pour l'exposition des armatures de métal destinées à la construction des maisons, à l'exposition des maisons produites et l'entreposage/stationnement des remorques nécessaire au déplacement des armatures ou des maisons finies.

d) *l'échelle, la conception extérieure et l'apparence des constructions;*

- Le projet propose d'utiliser un bâtiment existant. Aucune construction de bâtiment additionnelle n'est prévue. Le bâtiment a une emprise au sol importante en rapport aux bâtiments environnant mais une hauteur dont l'impact est limité en regard de son éloignement des rues. (200 m depuis la rue Darlington et 123 m depuis le Boulevard Miller). La réaffectation du bâtiment peut créer un décalage entre l'apparence existante et l'usage prévu, cependant l'esthétique initiale n'empêche pas le nouvel usage et serait plutôt un avantage acquis pour un usage industriel qui priviliege des bâtiments fonctionnels.

e) *les marges de retrait et les zones-tampons;*

- a zone de destination demande des retraits de 15 m des limites de propriété. Le bâtiment existant est à un retrait de 21.5 m des limites de propriété, au plus proche.

Le projet présenté indique que l'exposition des armatures et des maisons prêtes à l'expédition se limitera aux espaces déjà asphaltés.

Étant donné l'usage important de l'espace extérieur du lot pour les armatures et maisons, il serait nécessaire d'imposer un retrait similaire pour ces entreposages extérieurs.

Si de l'entreposage extérieur autre que ceux des maisons et des armatures était prévus, notamment des matériaux destinés à la production sur place, un espace clôturé d'une hauteur minimale de 1.80m devrait être prévu selon les dispositions de l'arrêté de zonage pour les zones d'industries lourdes.

f) *les heures et les jours d'ouverture;*

- Les heures d'ouverture proposées prévoient 2 alternatives : une répartition classique d'horaire du lundi au vendredi ou une répartition de 4 jours de 10h de travail (Lundi au Jeudi) et de 3 jours de 12h de travail du vendredi au dimanche. L'entreprise prévoit un fonctionnement 7 jours sur 7 pour un volume horaire total de 76h par semaine.

Le fonctionnement de l'entreprise 7 jours sur 7 pourrait créer des nuisances pour les usages résidentiels adjacents.

g) *l'aménagement paysager et les écrans;*

- Le terrain est déjà paysagé. Il dispose d'un espace gazonné autour des espaces de stationnement et crée un zone tampon avec les terrains avoisinants.

De plus, il existe, le long de la limite commune de propriété avec le terrain 50244698 un écran végétal. Cet écran devrait être entretenu, si cela est compatible avec la présence des lignes électriques, du côté du terrain 50056167, en plus d'une clôture opaque

h) *les limites imposées aux activités qui risquent de produire du bruit, de la fumée, des odeurs, de la poussière, des vibrations ou autres nuisances;*

- La limite nord-est du bâtiment est celle qui peut poser le plus de problème en termes de nuisance liée au bruit, vibration et éclat de lumières. Les armatures sont exclusivement composées de métal et l'assemblage requiert des opérations de soudure. La soudure peut créer des odeurs et des éclats de lumière incompatible avec les résidences à proximité.

Il faut également prendre en compte la manipulation des éléments métalliques qui peuvent être source de bruit.

Figure 12: Ouverture du bâtiment et distances des résidences

- i) les délais d'exécution de tout ou partie de la proposition formulée ou des conditions imposées.
- Le projet est prêt à se concrétiser dès l'entrée en vigueur de l'arrêté, s'il est adopté par le conseil municipal. Des conditions imposées sur le délai de réalisation ne sont pas nécessaire dans ce cas.

Code:

Les dispositions du Code National du Bâtiment devront s'appliquer aux différentes modifications du bâtiment proposé selon leur nature industrielle et à l'ensemble du projet, y compris les accès et les distances aux limites de propriété.

Consultation Externe:

- Conformément aux directives reçues de la province en 2023, une version de ce rapport a été envoyée à différents intervenants identifiés par la province et qui doivent être consultés. Les commentaires suivants doivent être intégrés au rapport de rezonage.
- Les commentaires de la Municipalité seront demandés également, notamment les services d'urgences (incendies)
- Lorsque les commentaires auront été intégrés au rapport, une analyse de la demande selon le Règlement de Déclarations d'intérêts public sera conduite.

Consultation des ministère GNB Departments:**Figure 13: Commentaires GNB**

Reason/ Raison : La désignation au plan municipal et à l'Arrêté de zonage ne permettent pas les usages de production, fabrication et entreposage pour des maisons modulaires.

Request / Demande : le Conseil municipal demande l'Avis écrit du Comité Consultatif en Matière d'Urbansime de la CSR Restigouche pour ce projet d'arrêté.

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: Concernant la demande d'amendement décrite ci-dessous:
Recommandation technique :

Pour des recommandations sur une modification visant à changer la désignation de l'utilisation des sols au plan municipal et le zonage des lots 50056167, 50182013 et 50182021 pour passer de la désignation « Commerciale routière » à la désignation « Industrielle » et de la zone « Commerce Routier » à la zone « Industrie lourde » afin de permettre l'aménagement d'une entreprise de production, fabrication et d'entreposage de maisons modulaires; les parcelles considérées étant situées au 110 Boulevard Plaza, Baie-des-Hérons.

I'équipe recommande au Comité de recommander au Conseil municipal de la Ville de Baie-des-Hérons d'approuver les amendements suivants au plan municipal et l'Arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie

Les amendements suivants sont proposés :

La nature du projet, l'emplacement proposé et son environnement et les intentions du plan municipal, de l'arrêté de zonage nous orientent vers les options suivantes :

- Modifier la désignation au plan municipal des terrains 50182013, 50182021 et 50056167 de l'affectation Commerciale routière et leur attribuer la désignation Industrielle.
- Changer le zonage des terrains 50182013, 50182021 et 50056167 de la zone Commerciales routières, Zone CR vers la zone d'industries lourdes, zones I2, sous réserve de conditions que le conseil municipal peut imposer.
- Limiter les usages permis sur les terrains à une entreprise de production, fabrication et d'entreposage de maisons modulaires;
- Un usage permis dans la zone d'industrie légère I1 tel que bureau, un entrepôt

Il est recommandé, également d'ajouter un dispositif de conditions à travers une entente entre la municipalité et les propriétaires afin de garantir, à termes, que le développement rencontrera les normes suivantes pour limiter l'impact du développement :

- Une clôture d'une hauteur et longueur suffisante devrait être aménagée entre le terrain prévu au rezonage et les usages résidentiels sur le lot adjacent.
- Les activités de productions devraient être exercées dans un bâtiment entièrement fermé.
- Les aires d'expositions extérieures devraient être limitées aux aires de terrain déjà asphaltées.
- Les aires d'entreposages extérieurs devraient être enclose.
- L'éclairage extérieur doit être orienté vers l'intérieur des lots.
- Les caméras de surveillances extérieures ne doivent pas pouvoir capter d'image des propriétés adjacentes,
- Les jours et heures de productions ne doivent pas créer de nuisances auprès des résidences avoisinantes.
- Le nouvel usage proposé devra rencontrer les dispositions pertinentes du Code National du Bâtiment.

Figure 14: Projet d'arrêté 805-25-01 et 806-25-01

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 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 : - Annexe contenant les figures dans la rapport de rezonage.
- Projets d'arrêté:Arrêté 805-25-01 et arrêté 806-25-01 contenant un résolution et une entente de rezonage conditionnelle selon l'article 59 de la Loi sur l'Urbanisme

Annexe/Schedule 110 Plaza



Figure 1 : Parcalle a être rezonée

Figure 1 : Parcel to be rezoned

Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Figure 2 : Photos de la propriété

Figure 2 : Picture of the property

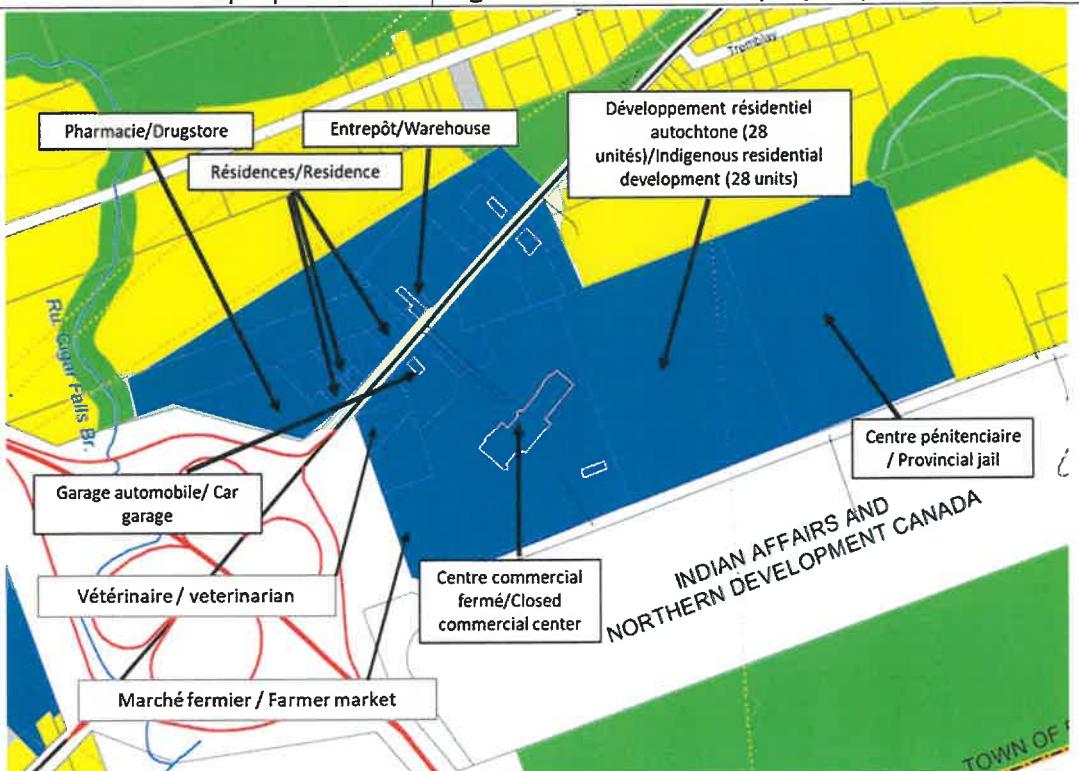
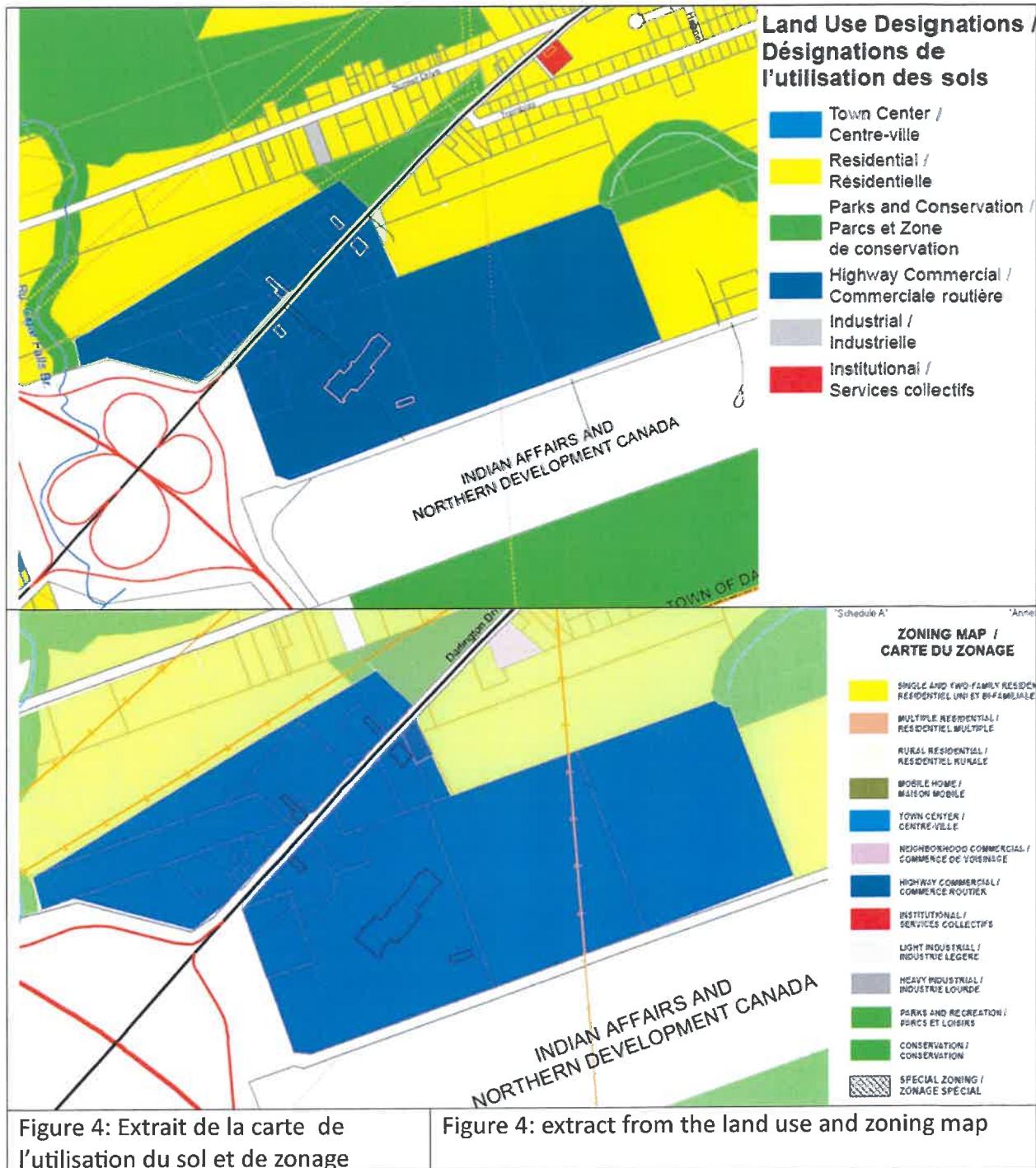


Figure 3: utilisation du sol des propriétés voisines

Figure 3: nearby properties land use

Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

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

MODIFICATION À L'ARRÉTÉ DE ZONAGE / AU PLAN RURAL / ZONING BY-LAW/RURAL PLAN AMENDMENT FORMULAIRE DE DEMANDE / APPLICATION FORM

Submit completed application to: / Soumettre le formulaire complété à: info@commissionrestigouche.ca

À être complété par le requérant / To be completed by the applicant.

Nom du requérant, du propriétaire ou de l'agent autorisé : /

Name of applicant, owner or authorized agent: 10759520 Canada Inc.

Adresse postale du requérant : /

Applicant's mailing address: 128 Virginia Rd, Clements Lake, N.S. B0S 1G0

Téléphone (résidence) / Phone (residence): ()

Téléphone (cellulaire) / Phone (cell): (902) 308 - 3225

Courriel / Email: Karl.brook@yandex.ca

Zonage actuel / Current zoning: Highway Commercial

Zonage proposé / Proposed zoning: Industrial Use

Adresse complète ou localisation de la propriété sujette au rezonage : /

Complete address or location of the property subject to the rezoning: 110 Highway Boulevard, Dartmouth, Nova Scotia B3B 2E2

NIDs / PIDs: #5005617 - PAR 0601447 / 50082013 - PAR 06257102
#50182021 - PAR # 06257095

Description détaillée du projet : / Detailed Description of the project:

(vous pouvez ajouter des pages supplémentaires au besoin) / (you may add pages if needed)

SVP veuillez joindre vos plans, dessins ou photos du projet proposé avec votre demande, y inclus le coût du projet/développement.
Please attach plans, drawings or photos of the proposed project with your application, including the project/development cost.

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

Oui/Yes Non/No

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

Oui/Yes Non/No

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

\$250,000 plus équipement

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

Les renseignements personnels recueillis par la Commission de services régionaux Restigouche pourraient être communiqués en vertu de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée, LN-B 2009, c R-10.6
The personal information collected by the Restigouche Regional Service Commission may be subject to disclosure in accordance with the Right to Information and Protection of Privacy Act, SNB 2009, c R-10.6

Annexe/Schedule 110 Plaza



Commission de services régionaux
RESTIGOUCHE
Regional Service Commission

Division d'urbanisme / Planning Division
68A rue Water Street, Campbellton, NB E3N 1E2
Tel: 506-789-2595 Fax: 506-789-2594
www.commissionrestigouche.ca

Source d'eau / Water source :

Municipal Puits / Well

Branchements d'égouts / Sewage connections:

Municipal Système autonome d'évacuation des eaux usées / On-site sewage disposal system

Signatures:

À partir de la date de cette demande, je suis le propriétaire enregistré ou l'agent autorisé des terrains décrits dans cette demande. J'ai examiné le contenu de cette demande, j'ai vérifié l'exactitude de l'information soumise avec la demande et je suis d'accord avec la présentation de cette demande à la municipalité. / As of the date of this application, I am the registered owner or authorized agent of the lands described in this application. I have examined the contents of this application, certified as to the correctness of the information submitted with the application and concur with the submission of this application to the municipality.

Signature du requérant / Signature of Applicant:

JUNE 30, 2025
Date

Signature du propriétaire / Signature of Owner:

Date

Si le requérant et le propriétaire sont différents, les deux signatures sont nécessaires / If the owner and the applicant are different, both signatures are required.

Préférence linguistique / Language preference

Français / French Anglais / English

Incomplete applications will not be processed and therefore cause delays. / Les demandes incomplètes ne seront pas traitées et alors retarderont le processus.

SVP prendre note que selon la municipalité, il peut y avoir des frais de rezonage ou modification du texte de zonage / Please note that depending on the municipality there may be a fee applied to this application for rezoning or amendment to the zoning text.

For guidance and advice, please contact our development officers for guidance by calling (506)789-2595.

Pour obtenir des conseils, svp communiquez avec nos agents de développement en composant le (506) 789-2595.

Once completed, submit your application and attachments to Info@commissionrestigouche.ca

Lorsque complet, soumettre le formulaire et les pièces jointes à: Info@commissionrestigouche.ca

Les renseignements personnels recueillis par la Commission de services régionaux Restigouche pourraient être communiqués en vertu de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée, LN-B 2009, c R-10.6
The personal information collected by the Restigouche Regional Service Commission may be subject to disclosure in accordance with the Right to Information and Protection of Privacy Act, SNB 2009, c R-10.6

Figure 5: Formulaire rempli

Figure 5 : Filled in application form

Annexe/Schedule 110 Plaza

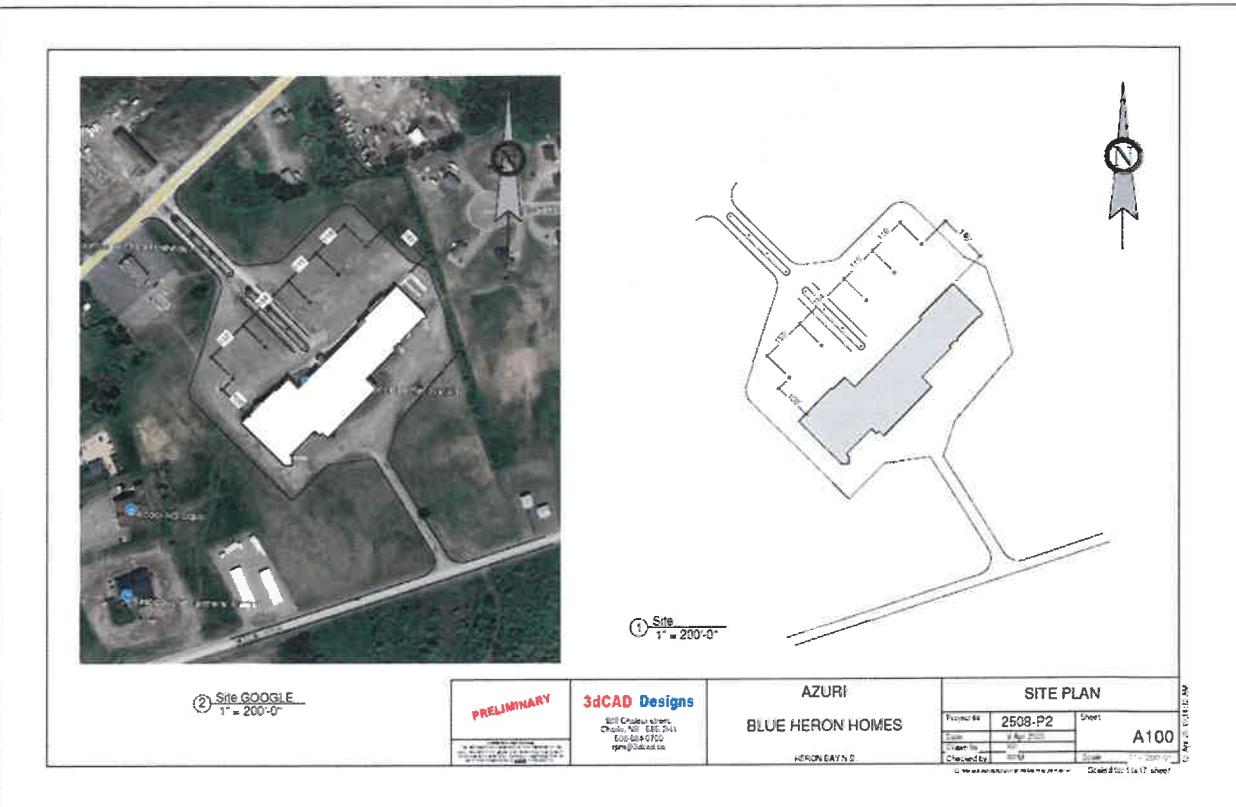


Figure 6 : Plan de localisation fourni

Figure 6 : Location plan provided



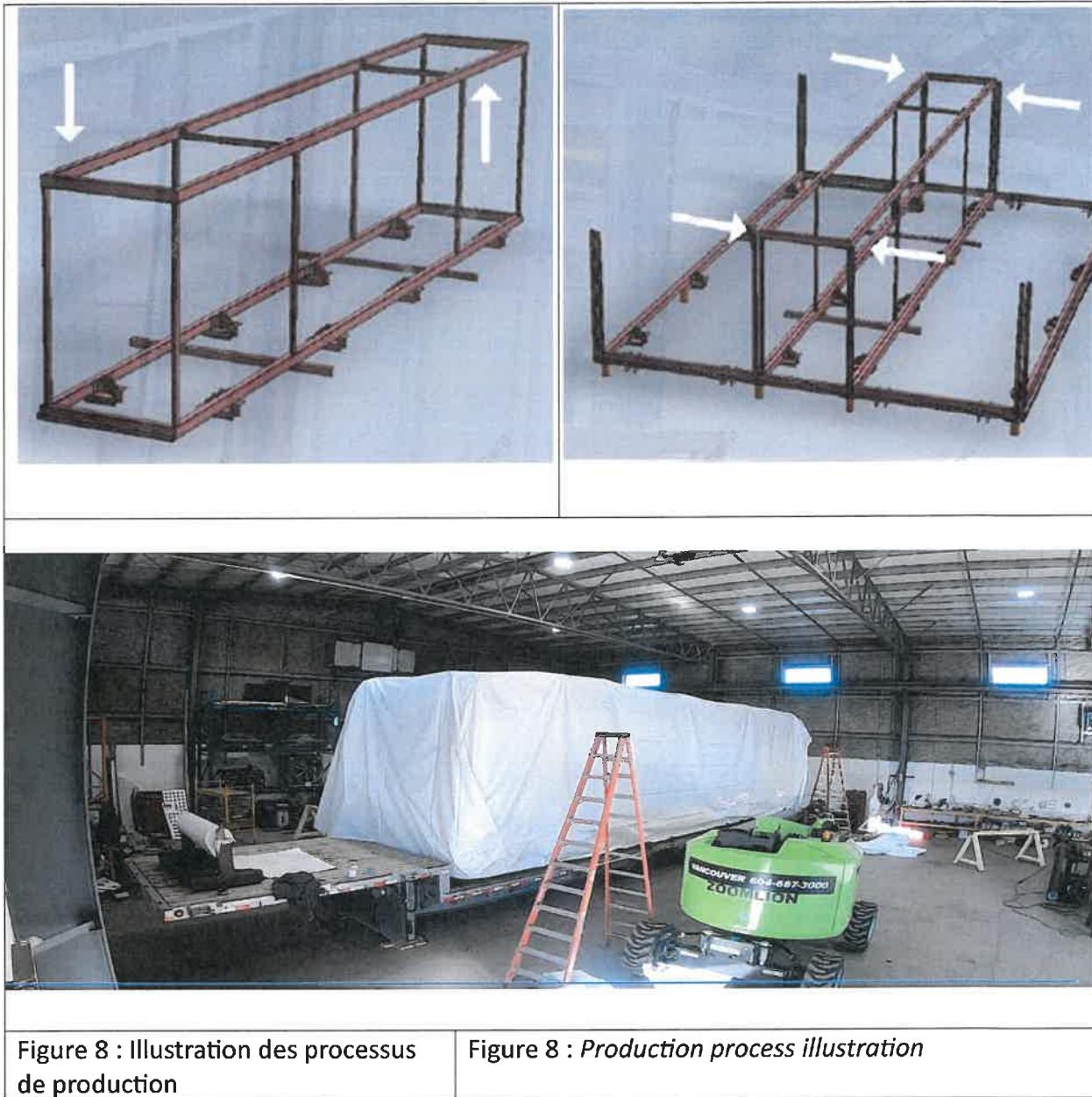
Figure 7 : Plan de sol du bâtiment

Figure 6 : Building floor plan

Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza

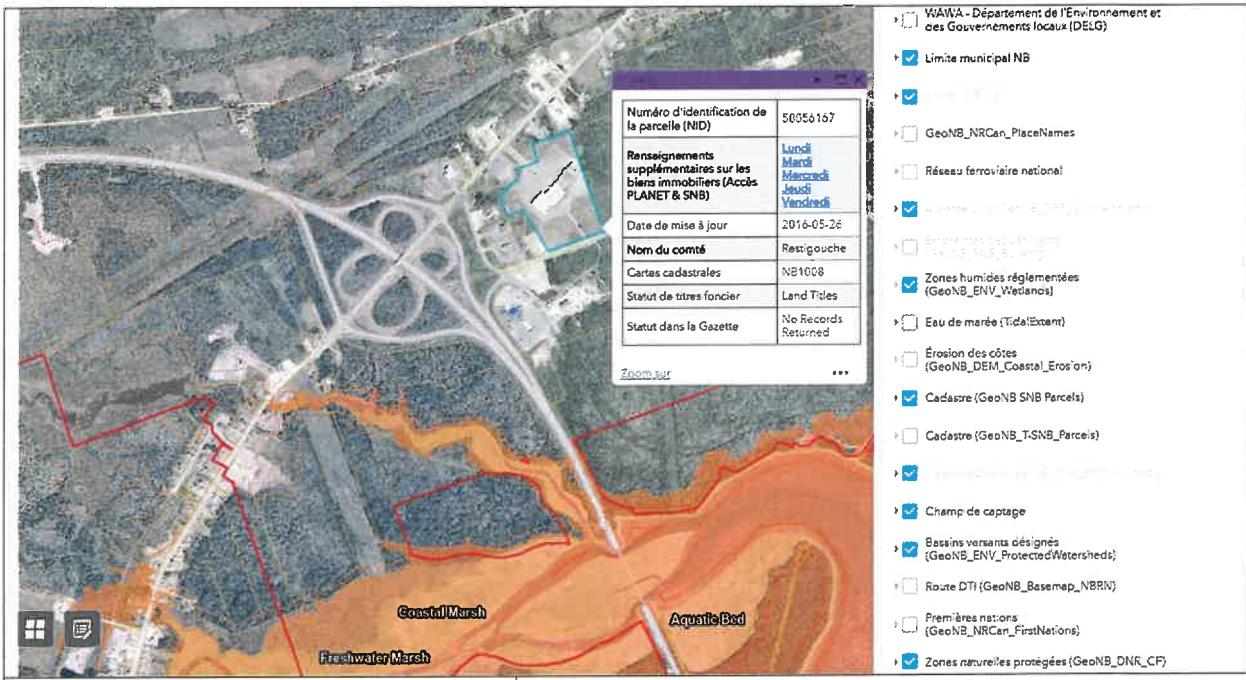


Figure 9: Carte des contraintes naturelles

Figure 9: Map of natural constraints



Annexe/Schedule 110 Plaza



Annexe/Schedule 110 Plaza



Table 10: Accès aux rues publiques

Table 10: Access to public streets

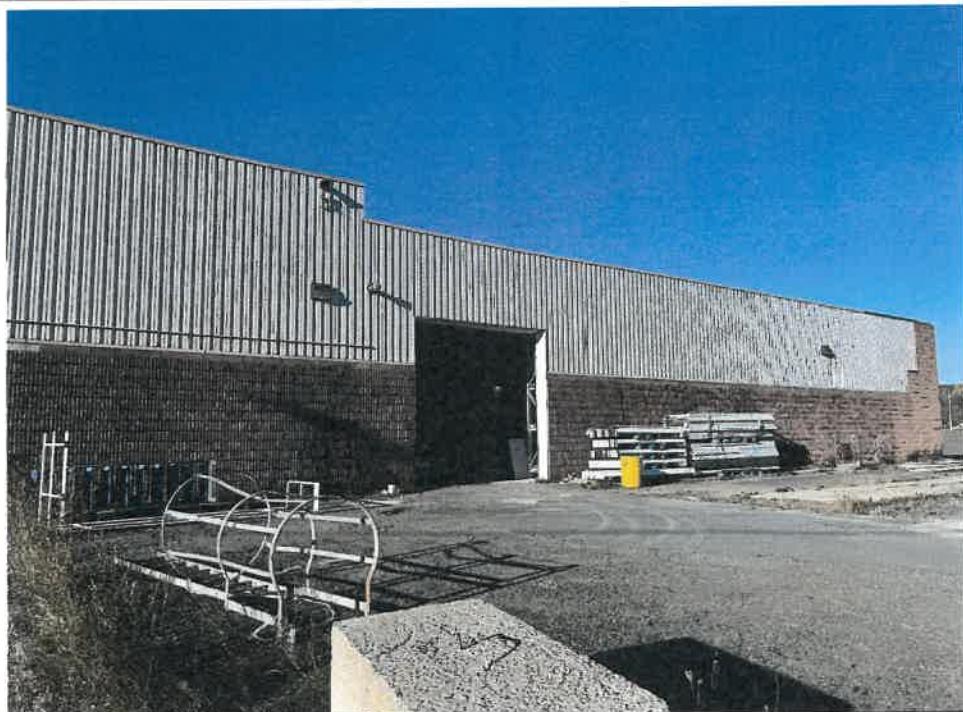


Annexe/Schedule 110 Plaza



Table 11: Distances du bâtiment aux résidences

Table 11 : Distances of building from residences



Annexe/Schedule 110 Plaza



Figure 12: ouverture dans le bâtiment et distance des résidences

Figure 12: opening in the building and distance from residences

Annexe/Schedule 110 Plaza

ATTENTION! External email / courriel externe.

Bonjour Nicolas,

Vous trouverez en pièce jointe à ce courriel, une lettre de commentaires de la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH) – Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux (MEGL) pour la demande de rezonage « Rezonage 110 Plaza – Baie des Hérons ». Merci et bonne journée,



Janelle McLaughlin

Wetland biologist | Biologiste des terres humides
Watercourse and Wetland Alteration Branch | Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides
Department of Environment and Local Government | Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux
Government of New Brunswick | Gouvernement du Nouveau-Brunswick
T | Tél. : 506-547-2092
janelle.mclaughlin2@gnb.ca

Objet : Plan de rezonage 110 Plaza – Baie des Hérons

La Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides du ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux (MEGL) a examiné le plan de rezonage « 110 Plaza – Baie des Hérons » soumis le 10 octobre 2025. Dans le cadre de cet examen, nous avons utilisé la [carte de référence en ligne pour la modification des cours d'eau et des terres humides \(MCETH\)](#), l'imagerie aérienne et d'autres outils informatiques afin de déterminer s'il était possible que des terres humides ou des cours d'eau se trouvent à l'intérieur ou à proximité du projet de rezonage. Les commentaires fournis dans la présente lettre servent de guide aux commissions de services régionaux, aux propriétaires fonciers, aux agents d'aménagement, aux arpenteurs-géomètres, aux gouvernements locaux, etc. dans la phase de planification, afin de s'assurer que les projets de rezonage sont évalués en tenant compte d'éventuelles contraintes environnementales et que leur conception est viable.

1. Aucun cours d'eau ni terre humide ne figure sur la carte de référence en ligne pour la MCETH ni à moins de 30 mètres des propriétés où le rezonage est proposés. Toutefois, la carte n'est qu'un outil de référence et il incombe donc au propriétaire foncier de s'assurer qu'aucune modification n'est apportée à un cours d'eau ou une terre humide (selon les [définitions du MEGL](#)) ou à moins de 30 mètres de ceux-ci sans l'obtention d'un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH).

La Direction de la MCETH a examiné les renseignements fournis et n'a relevé aucun motif apparent de préoccupation. Toutefois, il incombe aux responsables de l'aménagement de déterminer si le terrain convient au projet d'aménagement.

L'examen mené par la Direction et les recommandations connexes sont fondés sur les règlements et les lignes directrices en vigueur, lesquels sont susceptibles d'être modifiés. L'information contenue dans la présente est valide pour une période de 24 mois suivant la date de la présente lettre. Si les travaux d'aménagement n'ont pas été entrepris à cette date, le promoteur devra soumettre à nouveau la documentation nécessaire aux fins d'examen.

Pour obtenir un complément d'information, veuillez consulter la documentation disponible sur le [site Web](#) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

Veuillez fournir une copie de cette lettre à toutes les parties concernées pour leurs dossiers.

Si vous avez des questions ou avez besoin d'autres renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec moi directement.

Sincères salutations,

Annexe/Schedule 110 Plaza

ATTENTION! External email / courriel externe.

Bonjour Nicola,

Contenus de l'information fournis le MAAP n'a pas de commentaire ou de préoccupation à ce moment.

Merci,



Jesse Chiasson B.Sc (Bio), Agr./P.Ag.

Directeur par interim | Acting director

Gestionnaire de la section régionale et de l'aménagement du territoire | Manager of the Regional Section and Land Use Planning

Secteur du développement des cultures | Crop Sector Development Branch

Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches | Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries

Gouvernement du Nouveau-Brunswick | Government of New Brunswick

ATTENTION! External email / courriel externe.

Hi Nicolas,

Thank you for the comprehensive report for the proposed rezoning of PIDs 50056167, 50182013, and 50182021 in the local government of Heron-Bay.

I have reviewed the information provided . As mentioned in your report, please ensure that the Statements of Public Interest Regulation is taken into account during the rezoning process.

Regards,



Marcelle Thibodeau-Hennigar

Planner/Urbaniste

RPP/UPC, MCIP/MICU

Provincial and Community Planning Unit | Urbanisme et aménagement provincial (Unité)
Department of Environment and Local Government | Ministère de l'environnement et des gouvernements locaux
Government of New Brunswick | Gouvernement du Nouveau-Brunswick

ATTENTION! External email / courriel externe.

The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government has no questions or comments from an air quality perspective. Thank you for the opportunity to review and comment.

Darrell



Darrell Welles

Manager | Gestionnaire

Air Sciences Section | Section des sciences de l'air
Department of Environment and Local Government | Ministère de l'environnement et des gouvernements locaux
Government of New Brunswick | Gouvernement du Nouveau-Brunswick
Pronouns | pronoms : (He/Him) (Hi/Lui)

Annexe/Schedule 110 Plaza

ATTENTION! External email / courriel externe.

Bonjour Nicolas,

Une décision avait déjà été prise en date du 10 novembre 2025 et je vous l'envoie ci-dessous. Mes excuses pour ne pas l'avoir fait par courriel. La décision avait été enregistrée dans le portail d'ÉIE.

Basé sur l'information fournie, notamment que *Varoy Holding Inc*, représenté par monsieur Karl Hollet, propose le projet de développer une entreprise de construction de maisons modulaires dans bâtiment existant au 110 Boulevard Plaza à Baie des Hérons (anciennement Dalhousie), situé sur le lot portant le NID 50056167. Le projet est également prévu sur 2 autres terrains (50182013 et 5018202 adjacents qui serviront d'accès et de lieu d'exposition pour les maisons modulaires disponibles à la vente. Le bâtiment existant va être réaffecté et modifier pour un site de production, d'Assemblage et vente d'unités de maisons modulaires qui seront expédiées par camion et/ou train sur site.; la Direction des études d'impact sur l'environnement (ÉIE) du ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux (MEGL) a déterminé que ce projet n'est pas considéré comme étant un ouvrage selon l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (ÉIE), donc il n'a pas besoin d'être enregistré pour un examen d'ÉIE avant qu'il puisse aller de l'avant. Si la description du projet fournie est inexacte ou si le projet est modifié, veuillez s.v.p. communiquer avec la Direction des ÉIE du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin de déterminer si un examen d'ÉIE est exigé puisque le besoin d'un examen d'ÉIE est évalué au cas par cas.

Veuillez noter que cette décision reliée aux exigences d'ÉIE est basée sur le contexte réglementaire actuel. Si le projet ne va pas de l'avant à l'intérieur d'un an de la date de cette décision, le promoteur doit contacter la Direction des ÉIE pour confirmer s'il y a des exigences d'évaluation. De plus, le projet doit toujours respecter toutes les autres exigences réglementaires applicables et toutes les autorisations appropriées doivent être obtenues avant le début des activités du projet.

Pour votre gouverne, veuillez s.v.p. vous référer au site web suivant, pour la liste des Projets qui doivent être enregistrés en vertu du règlement ÉIE : https://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/ministères/egl/environnement/content/étude_d'_impact_environnemental/projets-enregistrés.html

N'hésitez pas de me contacter si vous avez des questions ou si vous voulez plus en discuter.

Merci



Patrick Mbaya

Environmental Impact Assessment Specialist | Spécialiste des études d'impact sur l'environnement

Environmental Assessment Branch | Direction étude d'impact sur l'environnement
Département d'Environnement et des Gouvernements locaux | Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

ATTENTION! External email / courriel externe.

Hi Nicole,

I have reviewed the proposal and the NBDTI doesn't have any objection to this.

Thank you

From: Morin, Pierre (DTI/MTI) <Pierre.Morin@gnb.ca>

Sent: Friday, October 31, 2025 2:52 PM

To: Nicolas Landriau <nicolas@commissionrestigouche.ca>

Cc: Caron, Eric (DTI/MTI) <Eric.Caron@gnb.ca>

Subject: FW: Consultation GNB demande de rezonage 110 Plaza Baie des Hérons / GNB consultation Rezoning request 110 Plaza Heron-Bay

Annexe/Schedule 110 Plaza

ATTENTION! External email / courriel externe.

Good morning,

No comments.

Best,



Prativa Pradhan
Adaptation Analyst | Analyste en adaptation

Climate Change Secretariat | Secrétariat du changement climatique
Environment and Local Government | Environnement et Gouvernements locaux
Government of New Brunswick | Gouvernement du Nouveau-Brunswick

T | Tél. : 506-444-3243

GNB.CA

Table 13: Commentaires du GNB

Table 13: Comments from GNB

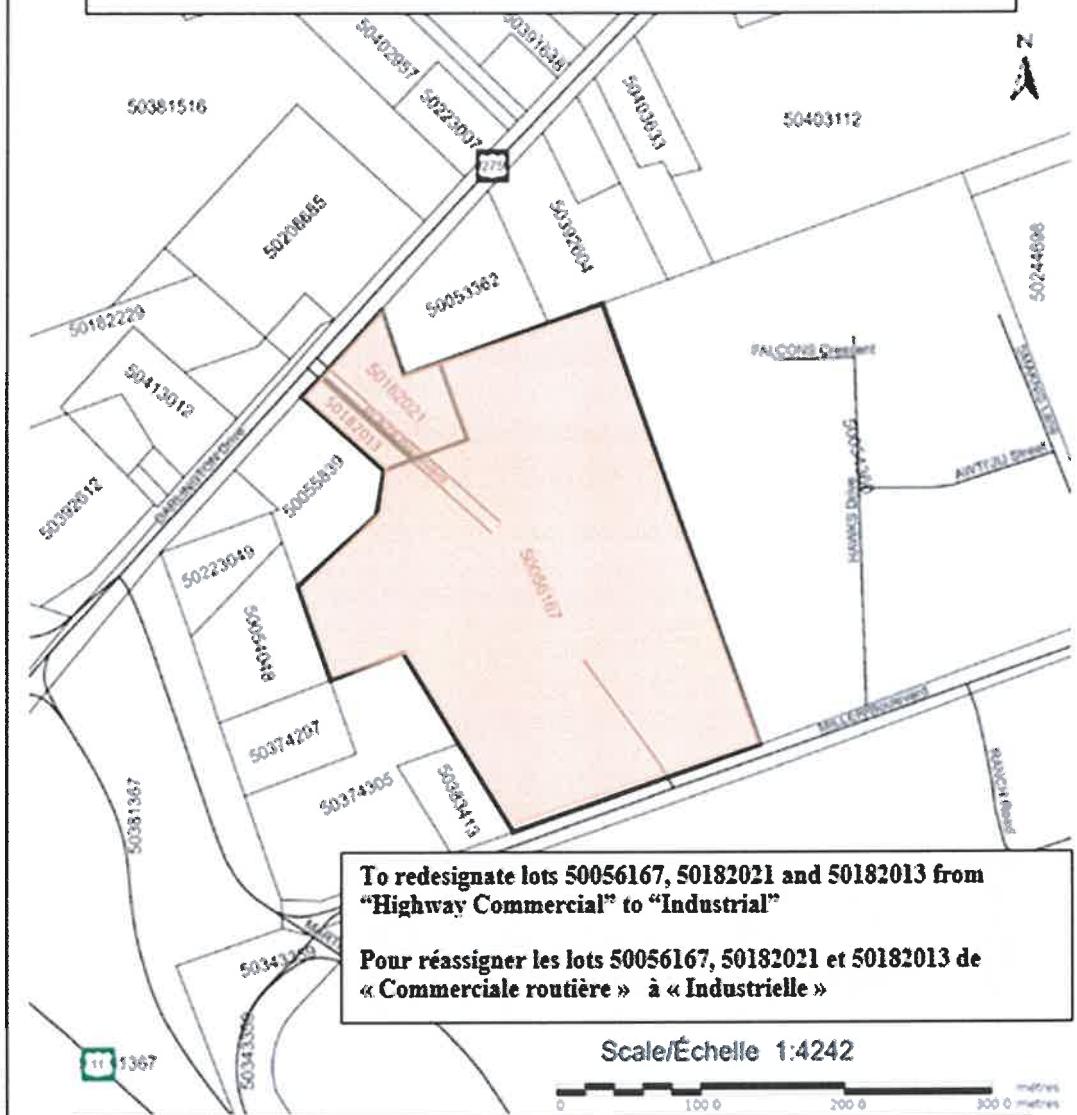
Annexe/Schedule 110 Plaza

Draft Ébauche

| BY-LAW NO. 805-25-01 | ARRÉTÉ N° 805-25-01 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 805-08 | UN ARRÉTÉ POUR MODIFIER L'ARRÈTÉ N° 805-08 |
| TOWN OF DALHOUSIE MUNICIPAL PLAN BY-LAW | ARRÉTÉ DU PLAN MUNICIPAL DE LA VILLE DE DALHOUSIE |
| The Council of the Town of Heron-Bay, under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i> , enacts the following: | Le Conseil de la Ville de Baie-des-Hérons, en vertu de l'autorité qui lui est confiée par la <i>Loi sur l'urbanisme</i> adopte ce qui suit : |
| <i>By-law No. 805-08, Municipal Plan By-law is amended as follows:</i> | <i>L'Arrêté N° 805-08, Arrêté du Plan municipal est modifié comme suit :</i> |
| <i>1. Section 10.2 – Land Use Designations is revised by replacing the introductory paragraph with the following:</i> | <i>1. L'article 10.2 – Désignations de l'utilisation des sols est modifiée en remplaçant le paragraphe introduit par le suivant :</i> |
| a) The Town of Dalhousie will be divided into six land use designations as shown on Schedule "A", the "Future Land Use Map", dated December 2008. | a) La Ville de Dalhousie sera divisée en six désignations d'utilisation des sols, telles que ces désignations sont présentées à l'Annexe A « Carte de l'utilisation future des sols », datée de décembre 2008 : |
| i) Town Centre ii) Residential iii) Parks and Conservation iv) Highway Commercial v) Industrial vi) Institutional | i) Centre-ville ii) Résidentielle iii) Parcs et Zone de conservation iv) Commercial routière v) Industrielle vi) Services collectifs |
| b) Schedule "A" the "Future Land Use Map", dated December 2008 is amended by the maps attached as follows: | b) L'annexe « A » la « Carte de l'utilisation future des sols », datée de décembre 2008 et consolidé jusqu'à novembre 2018, est modifiée comme suit par les cartes ci-jointes : |
| i) Schedule A-1, dated December 2010, ii) Schedule A-2, dated December 2010, iii) Schedule A-3, dated December 2010, iv) Schedule A-4, dated December 2010, v) Schedule A-5, dated December 2010, vi) Schedule A-6, dated May 2013, vii) Schedule A-7, dated June 2014, viii) Schedule A-8, dated | i) Annexe A-1, datée de décembre 2010, ii) Annexe A-2, datée de décembre 2010, iii) Annexe A-3, datée de décembre 2010, iv) Annexe A-4, datée de décembre 2010, v) Annexe A-5, datée de décembre 2010, vi) Annexe A-6, datée de mai 2013, vii) Annexe A-7, datée de juin 2014, viii) Annexe A-8, datée de |
| ix) Schedule A-9, dated October 2020, and x) Schedule A-10, dated December 2025. | ix) Annexe A-9, datée d'octobre 2020, et x) Annexe A-10, datée de décembre 2025. |
| FIRST READING: | PREMIÈRE LECTURE : |
| SECOND READING: | DEUXIÈME LECTURE : |
| READING IN FULL: | LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : |
| THIRD READING: | TROISIÈME LECTURE : |

Annexe/Schedule 110 Plaza

**Schedule A-10 of Bylaw No. 805-25-01
Amendment to Schedule A, the “Future Land Use Map”
Town of Dalhousie Municipal Plan:
110 Plaza Boulevard
December 2025**



**Annexe A-10 de l'Arrêté № 805-25-01
Modification à l'Annexe A, la « Carte de l'utilisation future
des sols »
Plan municipal de la Ville de Dalhousie:
110 Boulevard Plaza
Décembre 2025**

Annexe/Schedule 110 Plaza

| DRAFT ÉBAUCHE | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BY-LAW NO. 806-25-01 A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 806-11 TOWN OF DALHOUSIE ZONING BY-LAW | ARRÉTÉ N° 806-25-01 UN ARRÉTÉ POUR MODIFIER L'ARRETE N° 806-11 ARRÉTÉ DE ZONAGE DE LA VILLE DE DALHOUSIE |
| <p>The Council of the Town of Heron-Bay, under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i>, enacts the following:</p> <p>(I) <i>By-law No. 806-11, Town of Dalhousie Zoning By-law, is amended by replacing Section 2.1 Purpose, paragraph (a) with the following, adding the attached Schedule "L":</i></p> | <p>Le Conseil de la Ville de Baie des Hérons, en vertu de l'autorité qui lui est confiée par la <i>Loi sur l'urbanisme</i> adopte ce qui suit :</p> <p>(I) <i>L'Arrêté N° 806-11, Arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie, est modifié par le remplacement de l'article 2.1 Objet, l'alinéa a) avec le suivant, qui ajoute la nouvelle annexe « L » ci-jointe :</i></p> |
| <p>2.1 Purpose</p> <p>The purpose of this By-law, enacted under the <i>Community Planning Act</i>, is to prohibit, regulate and control the use and development of lands and buildings within the Town of Dalhousie to facilitate the orderly and economic development of land in accordance with the policies set forward in the Municipal Plan for Dalhousie, and includes the following:</p> <p>(a) Divides the Municipality into zones as delineated on Schedule A, entitled the "Zoning Map", dated December 2010, and amended by the plans attached as:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Schedule B, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated December 2011, (ii) Schedule C, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated March 2012, (iii) Schedule D, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated May 2013, (iv) Schedule E, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated July 2013, (v) Schedule F, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated May 2014, (vi) Schedule G, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated June | <p>2.1 Objet</p> <p>Édicté en vertu de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>, le présent arrêté a pour objet d'interdire, de réglementer et de régir l'usage et l'aménagement des terrains et des bâtiments situés dans le territoire de la Ville de Dalhousie afin de favoriser l'aménagement ordonné et économique des terrains en conformité avec les politiques énoncées dans le Plan municipal – Ville de Dalhousie; notamment :</p> <p>a) il divise la municipalité en zones ainsi qu'il est illustré à l'annexe A intitulée « Carte de zonage », datée de décembre 2010, et modifiée par les plans ci-joints aux annexes suivantes;</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) l'annexe B intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de décembre 2011, (ii) l'annexe C intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de mars 2012, (iii) l'annexe D intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de mai 2013, (iv) l'annexe E intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de juillet 2013, (v) l'annexe F intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de mai 2014, (vi) l'annexe G intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » |

Annexe/Schedule 110 Plaza

DRAFT ÉBAUCHE

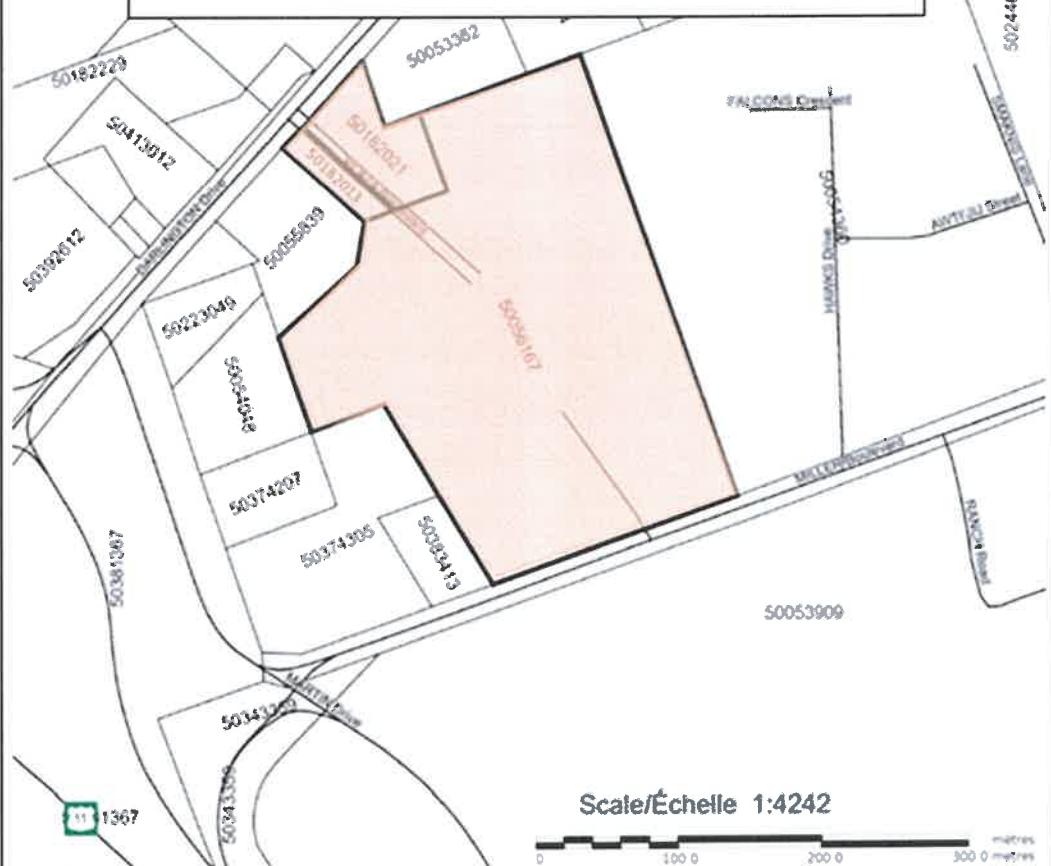
| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2014.</p> <p>(vii) Schedule H, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated November 2014,</p> <p>(viii) Schedule I, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated June 2015,</p> <p>(ix) Schedule J, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated February 2018, and</p> <p>(x) Schedule K, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated October 2020,</p> <p>(xi) Schedule L, entitled "Town of Dalhousie Zoning Amendment" and dated December 2025.</p> <p>(2) <i>The shaded parcels shown on the map attached as Schedule "L" of this by-law are rezoned from a Highway Commercial (HC) Zone to a Heavy Industrial Zone I2.</i></p> <p>(3) <i>In addition to the provisions pertaining to the I2 Zone contained in By-law No. 806-11, the use of the land, buildings and structures on the parcels described in Schedule "L" must comply with the terms and conditions of the resolution and of the agreement attached as Schedule "L-1" of this by-law and adopted under the provisions of Section 59 of the Community Planning Act.</i></p> <p>1^{er} READING:</p> <p>2nd READING:</p> <p>READING IN FULL:</p> <p>3rd READING:</p> | <p>et datée de juin 2014,</p> <p>(vii) l'annexe H intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de novembre 2014,</p> <p>(viii) l'annexe I intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de juin 2015,</p> <p>(ix) l'annexe J intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de février 2018, et</p> <p>(x) l'annexe K intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée d'octobre 2020,</p> <p>(xi) l'annexe L intitulée « Modification au zonage de la Ville de Dalhousie » et datée de Décembre 2025.</p> <p>(2) <i>Le zonage des parcelles indiquées sur la carte figurant à l'Annexe « L » du présent arrêté sont modifiées d'une Zone commerciale routière, zone CR, à une Zone d'Industries Lourdes, Zones I2.</i></p> <p>(3) <i>En plus des dispositions relatives à la Zone I2 contenues dans l'Arrêté N° 806-11, l'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur les parcelles décrites à l'annexe « L » doit se conformer aux modalités et aux conditions de la résolution et de l'entente figurant à l'annexe « L-1 » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.</i></p> <p>1^{re} LECTURE :</p> <p>2^{de} LECTURE :</p> <p>LECTURE INTÉGRALE :</p> <p>3^{me} LECTURE :</p> |
| <p>Clerk/ Greffier</p> | <p>Mayor / Maire</p> |

Annexe/Schedule 110 Plaza

**Schedule "L" of By-law No. 806-25-01
"Town of Dalhousie Zoning Amendment"
110 Plaza Boulevard
December 2025**

To rezone lots bearing PID 50056167, 50182021 and 50182013 from a "Highway Commercial (HC) Zone", to a "Heavy industrial (I2) Zone", subject to terms and conditions.

Pour modifier le zonage des lots 50056167, 50182021 et 50182013 d'une « zone commerciale routière, zone CR », à une « zone d'Industries lourdes, zone I2 », sous réserve des modalités et conditions.



**Annexe « L » de l'Arrêté № 806-25-01
« Modification de zonage de la Ville de Dalhousie »
110 Plaza Boulevard
Décembre 2025**

Annexe/Schedule 110 Plaza

| <u>Schedule L-1</u> | <u>Annexe L-1</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESOLUTION OF COUNCIL | RÉSOLUTION DU CONSEIL |
| Terms and conditions regarding the rezoning of lands by By-law No. 806-25-01 | Modalités et conditions concernant le rezonage des terrains par l'Arrêté N° 806-25-01 |
| Under the authority vested by Section 59 of the <i>Community Planning Act</i> , be it resolved as follows: | En vertu de l'autorité confiée par l'article 59 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> , qu'il soit résolu que : |
| <p>1. The Council of the Town of Heron Bay will re-zone the property located at 110 Plaza Boulevard, having PID 50056167, 50182021 and 50182013, as described in Schedule "L", dated December 2025, and hereinafter referred to as "the subject properties", from a Highway Commercial (HC) Zone to a Heavy industrial I2 Zone, subject to the following terms and conditions:</p> | <p>1. Le Conseil de la Ville de Baie-des-Hérons procédera à la modification de zonage des propriétés situées au 110, boulevard Plaza, portant les NID 50056167, 50182021 et 50182013, tel que décrit dans l'annexe « L », en date de Décembre 2025, et dénommée ci-après « les propriétés visées » d'une zone commerciale routière, zone CR à une zone d'industrie lourde, zone I2, conformément aux modalités et conditions suivantes :</p> |
| <p>(1) The existing building shown on the plans attached as Schedule L-2 may be used for the purposes of, and for no other purpose,</p> | <p>(1) Le bâtiment existant et les terrains indiqués sur les plans joints à l'annexe L-2 ne peut être affecté qu'aux fins :</p> |
| <p>(a) one or more of the following main uses:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) A manufacturing, fabricating, storage use permitted in a heavy industrial I2 zone, obviously in accordance with the production and the sale of modular homes. (ii) A use "office" allowed in the Light industrial zone II | <p>a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Un usage de production, fabrication, entreposage permis dans la zone industries lourdes, Zone I2 manifestement en lien avec la production et la vente de maison uni modulaire. (ii) Un usage « bureau » permis dans la Zone II |
| <p>(b) any accessory building, structure or use incidental to a main use if such main use is permitted by this subsection.</p> | <p>b) des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal, si le présent paragraphe permet cet usage principal.</p> |
| <p>(2) A fence shall be placed along the common property line between lots 50056167 and 50054360, within lot 50056167 and stretching between rear property line of lot 50392604 and the nearest point of the existing building with the common lot line of lots 50056167 and 50054360 to minimize visual impact. The fence shall be 3 m high minimum and opaque.</p> | <p>(2) Une clôture devra être placée, le long de la ligne commune de propriété entre les lots 50056167 et 50054360, à l'intérieur du lot 50056167, s'étendant entre la limite arrière du terrain 50392604 et le point du bâtiment le plus proche de la limite de lot commune des lots 50056167 et 50054360 pour minimiser l'impact visuel. La clôture devra avoir une hauteur minimale de 3 m et être opaque.</p> |
| <p>(3) Manufacturing and fabricating activities should be conducted in a building completely enclosed.</p> | <p>(3) Les activités de production et de fabrication doivent être exercées dans un bâtiment</p> |

Annexe/Schedule 110 Plaza

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | entièrement fermé. |
| (4) Outdoor staging areas from frames and modular homes should be limited to already asphalted areas. | (4) Les aires d'exposition / entreposage des armatures et maisons modulaires doivent se limiter aux aires déjà asphaltées sur le terrain. |
| (5) Outdoor storage other than staging frames and modular homes should be entirely fenced with a minimum 1,80m high fence. | (5) Les aires d'entreposages extérieurs autre que ceux dédiés à l'exposition des armatures et maisons uni modulaires doivent être entièrement clôturées sur une hauteur de 1,80m, minimum. |
| (6) Outdoor lights shall not be directed toward adjacent lots and create luminous nuisances to adjacent lot, especially residential | (6) L'éclairage extérieur prévu ne doit pas être dirigé vers l'extérieur des terrains et créer des nuisances lumineuses aux usages des lots adjacents, notamment résidentiel. |
| (7) Outdoor security camera shall not be able to take pictures from adjacent properties. | (7) Les caméras de surveillances extérieures ne doivent pas pouvoir capter d'image des propriétés adjacentes. |
| (8) Days and daily business hours shall not be night shifts or week end days: Saturday and Sunday | (8) Les jours et horaires quotidiens de production ne doivent pas être de nuit et les jours de fin de semaine : samedi et dimanche |
| (9) The new use shall meet applicable provisions from National Building Code. | (9) Le nouvel usage devra rencontrer les dispositions applicables du Code Nationale du Bâtiment |
| (10) Notwithstanding the above-mentioned rezoning, the lands, buildings and constructions shall conform to the requirements of the Town of Dalhousie Zoning By-law, including its amendments. | (10) Malgré le rezonage ci-dessus mentionnés, les terrains, bâtiments ou constructions doivent également se conformer aux autres dispositions applicables de l'arrêté de zonage de la Ville de Dalhousie, y compris ses modifications. |
| (11) Reasonable variances from the requirements of this resolution, or the consideration of similar or compatible uses not specified within this resolution may be addressed by the Restigouche Regional Service Commission in accordance with sections 55 and 56 of the <i>Community Planning Act</i> . | (11) Les dérogations raisonnables des exigences de la présente résolution ou l'examen d'usages semblables ou compatibles non indiqués dans la présente résolution peuvent être portés à l'attention de la Commission de services régionaux Restigouche en application des articles 55 et 56 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> . |
| 2. If the subject property is developed or used contrary to the provisions of this resolution, or contrary to the provisions of the <i>Community Planning Act</i> , the Council of the Town of Dalhousie will cancel this resolution, the lands shall revert to the type of zone under which it fell before re-zoning, namely, a Highway Commercial (HC) Zone. | 2. Si la propriété visée est aménagée ou utilisée contrairement aux dispositions de la présente résolution ou contrairement aux dispositions de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> , le Conseil annulera cette résolution et le terrain redeviendra à la désignation et au zonage sous laquelle il se trouvait avant la modification de zonage, notamment, commercial routier et une zone commerciale routière, zone CR. |
| RESOLUTION ADOPTED | RÉSOLUTION ADOPTÉE |

Annexe/Schedule 110 Plaza

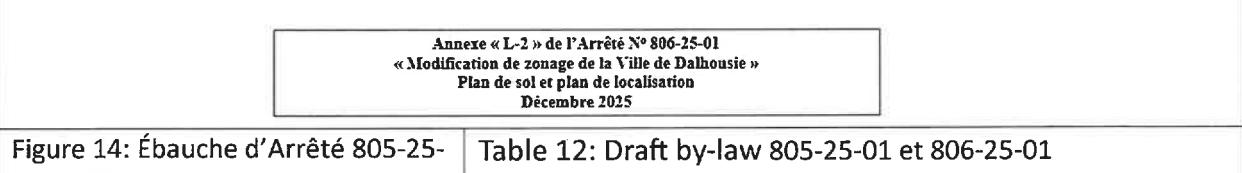
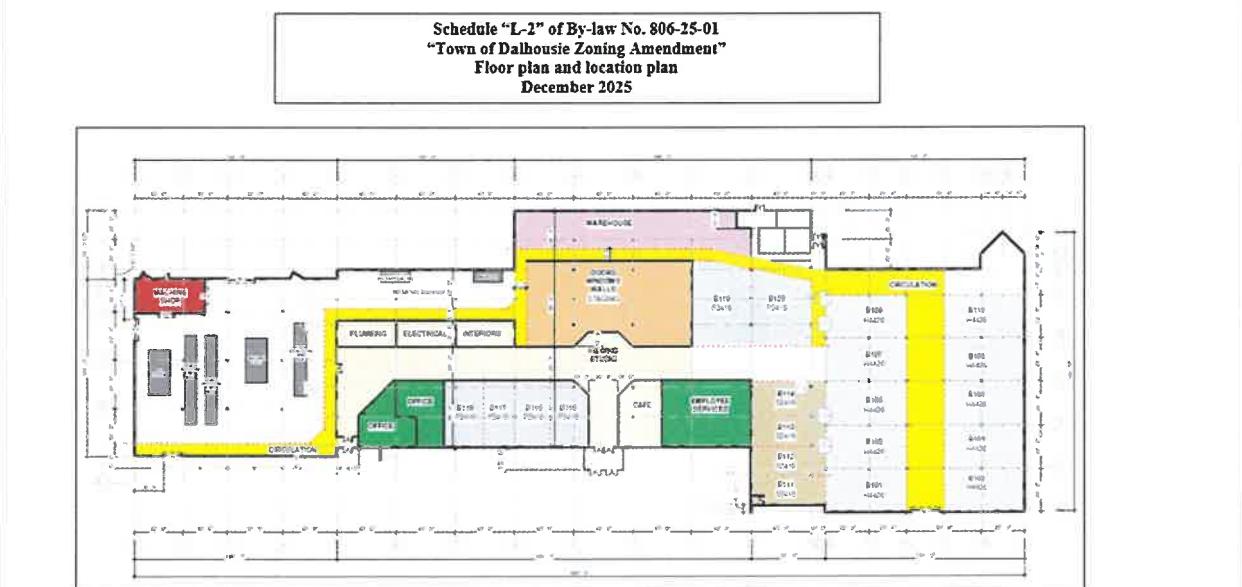
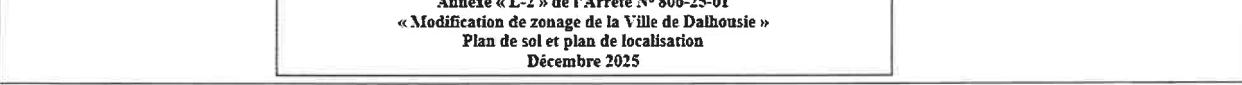


Figure 14: Ébauche d'Arrêté 805-25-01 et 806-25-01

Table 12: Draft by-law 805-25-01 et 806-25-01

Annexe/Schedule 110 Plaza

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 Novembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 03EN

Jessie Boudreau (Busy Bee's Academy)
1 Subway street, Campbellton

Program / Programme : Development Approval/ Approbation d'aménagement

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

Description : The proponent, Jessie Boudreau, has submitted a development approval request to operate a daycare— highway commercial 1 property located on Subway street in Campbellton, NB – PID 50113307.

The proposal is for the applicant to open a daycare and authorize her to operate from the property.

The property, which is subject to the City of Campbellton by-law, is located in the Highway Commercial zone (HC1)

City of Campbellton Zoning By-Law-

53(1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) one or more of the following main uses:

- a multiple dwelling,
- a bowling alley,
- a restaurant,
- a take-out or curb-service restaurant,
- a hotel or motel,
- a reception hall,
- a fraternity or private club,
- a beverage room,
- a convenience store
- a gas bar,
- an office or office building,
- a bus or other public transportation terminal,
- a bank or other financial institution,
- subject to subsection (3), a festival vendor; and,

(b) subject to subsection (2), any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection.

(2) A use permitted under clause (b) of subsection (1) is permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission.

(3) Festival vendors are not subject to Section 92 LESSER HORIZONTAL DIMENSION.

Consultation:

Thank you for reaching out. As of this moment, the only thing I could think of is that we don't

agree that they could use the parking lot as a play area for the children like they were doing now. When it comes to school age children, their play area can be at 700 m from the establishment, and it does not have to be fenced. That being said, they can walk to different places they feel are safe to play outside.

Discussion/ Clarification:

the Department has no issue with the lot being used as a play area but should not be used for both a parking lot and a play area.

Reason/ Raison : The owner is looking to operate a daycare.

The proposed use(s) is not permitted by the City of Campbellton zoning by-law.

Request / Demande : The Committee is requested to APPROVE THE USE "daycare" as being compatible to the uses permitted in the Highway Commercial (HC1) Zone of the City of Campbellton by-law.

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 that the Committee approve the use "day care " as being compatible to the uses permitted in the Highway Commercial (HC1) Zone of the City of Campbellton by-law.

The new by-law being implemented in 2026, places this property in a zone that allows the operation of a daycare.

Conditions:

The Developer must obtain an operator's license from the Department Education and Early Childhood Development - for operations with 8 children or more.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: 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 (15 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

November 19, 2025

19 Novembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 03FR

Jessie Boudreau (Busy Bee's Academy)
1 Subway street, Campbellton

Program / Programme : Development Approval/ Approbation d'aménagement

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

Description : La requérant, Jessie Boudreau, a soumis une demande d'autorisation d'aménagement pour exploiter une garderie— propriété commerciales routières 1 située sur la rue Subway à Campbellton, NB – PID 50113307.

Le projet vise à permettre au demandeur d'ouvrir une garderie et d'autoriser l'opération de la propriété.

La propriété, soumise au Arrêté de zonage ville de Campbellton , est située en zone Commerciales Routières (CR1),

L'arrêté de zonage ville de Campbellton:

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

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

- une habitation multifamiliale,
- une salle de quilles,
- un restaurant,
- un restauration ou un comptoir de commandes à emporter,
- un hôtel ou un motel,
- une salle de réception,
- un local d'association ou club privé,
- un salon de consommation,
- un dépanneur,
- un poste d'essence,
- un bureau ou un immeuble de bureaux,
- une gare d'autobus ou d'un autre moyen de transport public,
- une banque ou un autre établissement financier,
- sous réserve du paragraphe (3), un marchand du festival; et

(b) sous réserve du paragraphe (2), d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

(2) Un usage visé à l'alinéa (1)b) n'est permis que sur approbation de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées.

(3) Les marchands de festival ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 92 PLUS PETITE DIMENSION HORIZONTALE.

Consultation:

Merci de nous avoir contactés. Pour l'instant, la seule chose qui me vient à l'esprit est que nous ne sommes pas d'accord avec l'utilisation du parking comme aire de jeux pour les enfants, comme c'est le cas actuellement. Concernant les enfants d'âge scolaire, leur aire de jeux peut se situer à 700 mètres de l'établissement et n'a pas besoin d'être clôturée. Cela dit, ils peuvent se rendre à pied dans d'autres endroits où ils se sentent en sécurité pour jouer dehors.

Discussion/ Précision:

Le Département n'a aucun problème avec l'utilisation du terrain comme aire de jeux, mais celui-ci ne devrait pas servir à la fois d'aire de stationnement et d'aire de jeux.

Reason/ Raison : Le propriétaire veut opérer une garderie.

L'usage proposé (les usages proposés) n'est pas permis par l'arrêté de zonage ville de Campbellton.

Request / Demande : On demande au Comité de PERMETTRE L'USAGE « garderie » comme étant un usage similaire ou compatible aux usages permis dans la zone Commerciales Routiers (CR1) du l'arrêté de zonage ville de Campbellton.

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 le Comité approuve l'usage « garderie » comme étant compatible à l'usages dans la zone Commerciales Routiers (CR1) du l'arrêté de zonage ville de Campbellton. Le nouveau règlement municipal, qui entrera en vigueur en 2026, place cette propriété dans une zone autorisant l'exploitation d'une garderie.

Conditions:

Le promoteur doit obtenir une licence d'exploitant auprès du Ministère de l'Éducation et du Développement de la Petite Enfance - pour les opérations avec 8 enfants ou plus.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (15 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 Septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 04EN

Martin Vigneault

Balmoral

2065 avenue des Pionniers

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : A tentative subdivision plan has been submitted by Martin Vigneault on behalf of Roland Lavallée. The intent of the subdivision plan is to create parcel 2025-A and 2025-B. Parcel 2025-A will be subtracted from PID-50223429 and added to PID 50167956. Parcel 2025-B will be subtracted from PID 50167956 and added to PID- 50223429.

The PID 50167956 is currently being occupied by a garage that does not have any frontage on the public street (avenue des Pionniers). Parcel 2025-A is a reconfiguration of the existing lot which is currently land locked. The intent of this lot is to provide frontage and correct the land locked issue. Parcel 2025-B meets the current provisions on lot requirements for the Zone CL.

The property, which is subject to the Ministerial Regulation for the Balmoral Local Service District, is located in the Local Commercial (CL) Zone.

Local Commercial Zone of Balmoral

41. *No principal building or structure may be erected, built, or altered on a lot unless the lot has:*

- a) *in the case of a lot serviced by municipal water and sewer services,*
- i. **a minimum width of 18 meters (60 feet)**
- ii. *a minimum depth of 30 meters (100 feet), and*
- iii. *a minimum area of 540 square meters (6,000 square feet)*

Reason/ Raison : The proposed parcel 2025-A width of 12.19 meters (39.99 ft) does not provide the minimum lot width requirement of 18 meters (60 ft)

Request / Demande : The Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF**
5.81m (19.06ft) on the lot width of lot 2025-A
Result: new lot with a width of 12.19 meters (39.99 feet)

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 purpose of the variance is to resolve an existing issue of the property PID 50167959 not having frontage on a public street. For that reason, staff recommends thus that the request **BE APPROVED with the following condition.**

That no building and/or structure shall be permitted on the portion of the parcel 2025-A that measure 12.19 meters in width (40 ft), and that a note be placed on the final plan identifying the 12.19m (40 ft) corridor.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

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

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 Septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138 - 04FR

Martin Vigneault

Balmoral

2065 avenue des Pionniers

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: Variance / Dérogation

Type de demande :

Description : Un plan provisoire de lotissement fut soumis par les Martin Vigneault de la part de Roland Lavallée. L'intention du plan de lotissement est de créer les parcelles 2025-A et 2025-B. Parcelle 2025-A sera soustrait de PID-50223429 et ajouté à NID-50167956. Parcelle 2025-B sera soustrait de PID-50167956 et ajouté à PID-50223429.

Le PID 50167956 est présentement occupé par un garage qui n'a aucune façade sur la voie publique (avenue des Pionniers). La parcelle 2025-A est une reconfiguration du lot existant qui est actuellement enclavé. Le but de ce lot est de fournir une façade et de corriger le problème d'enclavement du terrain. La parcelle 2025-B rencontre les dispositions pour les lots dans la zone CL.

La propriété, soumise au règlement ministériel du district de services locaux de Balmoral, est située en zone commerciale locale (CL).

Zone Commerciale Locale de Balmoral

41. Aucun bâtiment principal ni aucune construction principale ne peut être implanté, édifié ou modifié sur un lot à moins que celui-ci n'ait

- a) dans le cas d'un lot desservi par les services d'eau et d'égout municipaux,
- i. une largeur minimale de 18 mètres (60 pieds),
- ii. une profondeur minimale de 30 mètres (100 pieds), et
- iii. une superficie minimale de 540 mètres carrées (6000 pieds carrés)

Reason/ Raison : La largeur proposée de la parcelle 2025-A de 12.19 mètres (39.99 pieds) ne répond pas à l'exigence de largeur minimale de lot de 18 mètres (60 pieds)

Request / Demande : On demande au Comité d'**ACCORDER UNE DÉROGATION DE**

5.81m (19.06 pi) sur la largeur du lot 2025-A

Résultat: nouveau lot ayant une largeur de 12.19m (39.99 pi)

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: L'objectif de la dérogation est de résoudre un problème existant concernant la propriété NID 50167959 qui n'a pas de façade sur une rue public. Pour cette raison, les membres du personnel recommandent que la demande de dérogation **SOIT APPROUVÉ avec la condition suivante.**

Aucun bâtiment et/ou structure seront permis sur la partie de la parcelle 2025-A mesurant 12.19 mètres (40 pieds), et qu'une note soit placé sur le plan finale identifiant le corridor de 12.19m (40 pieds).

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du 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

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 05EN

Martin Vigneault

Charlo

19 McIntyre

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: Variance / Dérogation

Type de demande :

Description : A tentative subdivision plan has been submitted by Martin Vigneault. The intent of the subdivision plan is to create lot 2025-1. A multiple dwelling development has been built on the lot. Currently, the lot has a width of 84.06 meters (275.79 feet), a depth of 150.52 meters (493.83) and an area of 1.8 hectares (4.45 acres). The proposed remnant lot will have a width of 78.06 meters (256.1 feet) a depth of 76.37 meters (250.56 feet) and an area of 5379 square meters. The proposed lot 2025-1 will have a proposed frontage of 6 meters (19.69 feet) and an area of 4606 square meters. The rear of the proposed flag shape lot 2025-1 will have a depth of 54.28 meters (178.08), a depth of 76.23m (250.1 feet). The proposed remnant lot's width of 6 meters (19.69 feet) does not provide the minimum lot width requirement of 30 meters (100 ft) in order to meet the minimum requirement of the Charlo Zoning By-Law for a lot in the Community Centre zone (CC)

Charlo Zoning By-Law

The property is subject to the Charlo Zoning By-law. The property is located in the Community Centre (CC) zone.

47. (1) No main building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot unless the lot is serviced by both a water system for public use, and has and contains

- (a) a width of at least 30 metres (100 ft).
- (b) a depth of at least 30 metres (100 ft), and
- (c) an area of at least 900 square metres (10,000 sq ft).

Reason/ Raison : The proposed remnant lot does not meet the required width of 30 meters (180 ft) for a lot in the CC zone of the Charlo Zoning By-law.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to **GRANT A VARIANCE** of 24 meters (78.74 feet) on the width of lot 2025-1 of the proposed tentative plan – M2L Property Inc. Subdivision.
Result: lot width of 6 m (19.69 ft) for the lot 2025-1 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 with the following condition:**

That no building and/or structure shall be permitted on the portion of the lot 2025-1 that measure 6 meters in width (19.69 ft), and that a note be placed on the final plan identifying the 6m (19.69 ft) corridor.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and **Consultation externe :** Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered. (8 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138 - 05FR

Martin Vigneault

Charlo

19 McIntyre

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: Variance / Dérogation

Type de demande :

Description : Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de Martin Vigneault. L'intention du plan de lotissement est de créer le lot 2025-1. Un logement multiple a été construit sur le terrain. Actuellement, le terrain a une largeur de 84.06 mètres (275.79 pieds), un profondeur de 150.52 mètres (493.83 pieds) et une superficie de 1.8 hectares (4.45 acres). Le lot restant proposé aura une largeur de 78.06 mètres (256.1 pieds), une profondeur de 76.37 mètres (250.56 pieds) et une superficie de 5379 mètres carrées. Le lot proposé 2025-1 aura une façade de 6 mètres (19.69 pieds) et une superficie de 4606 mètres carrées. L'arrière du lot proposé en forme de drapeau 2025-1 aura une profondeur de 54.28 mètres (178.08 pieds) et une profondeur de 76.23 mètres (250.1 pieds). La largeur de 6 mètres (19.69 pieds) du lot restant proposé ne satisfait pas l'exigence minimale de largeur de 30 mètres (100 pieds) de l'arrêté de zonage de Charlo pour un lot dans la zone Centre Communautaire (CC)

Arrêter de zonage de Charlo

La propriété est sujet aux exigences à l'arrêté de zonage de Charlo. La propriété est située dans la zone Centre communautaire (CC).

47. (1) Aucun bâtiment ou structure principale ne peut être construit, installé, déplacé, modifié ou remplacé sur un terrain à moins que celui-ci ne soit desservi par un système d'eau pour usage public, et possède et contient.

- (a) **une largeur d'au moins 30 mètres (100 pieds).**
- (b) **une profondeur d'au moins 30 mètres (100 pieds). Et**
- (c) **une superficie d'au moins 900 mètres carrées (10 000 pieds carrées).**

Reason/ Raison : Le lot restant proposé ne répond pas à l'exigence minimale de 30 mètres (100 pi) de largeur pour un lot dans la zone CC de l'arrêté de zonage de Charlo.

Request / Demande : Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 24 mètres (78.74 pieds) de la largeur du lot 2025-1 du plan provisoire de lotissement M2L Property Inc.

Résultat : Une largeur de lot de 6 m (19.69 pieds) pour le lot 2025-1 du plan provisoire de lotissement.

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 restant. La dérogation est considérée raisonnable. Pour ces raisons, le personnel recommande que la demande de dérogation **SOIT APPROUVÉE avec la condition suivante :**

Aucun bâtiment et/ou structure seront permis sur la partie du lot 2025-1 mesurant 6 mètres (19.69 pieds), et qu'une note soit placée sur le plan final identifiant le corridor de 6m (19.69 pieds).

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

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. (8 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 06EN

East Coast Survey

Eel River Crossing

2 Hachey

Program / Programme : Subdivisions / Lotissements

Type of Request: Variance / Dérrogation

Type de demande :

Description: A tentative subdivision plan has been submitted by East Coast Survey. The intent of the subdivision plan is to create lot 2025-1 for industrial use. Currently, the lot PID 50156280 has a width of 62 meters (203.41 feet), a depth of 1366.2 meters (4482.28 feet), and an area of 9 Hectares (22.24 acres). The lot PID 50154723 has a width of 117.2 meters (384.51 feet), a depth of 1366.2 meters (4482.28 feet) and an area of 34.3 Hectares (84.76 acres). The proposed width of the remnant lot PID 50156280 will be 15 meters (49.21 feet). The width of proposed lot 50154723 will be 98 meters (321.52 feet). The proposed lot 2025-1 will have a width of 67 meters (219.82 feet), a depth of 134 meters (439.63 feet) and an area of 8978 square meters. The proposed remnant lot's width of 15 meters (49.21 feet) does not provide the minimum lot width requirement of 54 meters (177.17 ft) in order to meet the minimum requirement of the Community planning Act for a lot not to be serviced by a sewer system for public use.

The property is subject to the Eel River Crossing Zoning By-law. The property is located in the Industrial (I) zone.

Community planning Act 80-159

6(4) Where a proposed subdivision is not be serviced by a sewer system for public use, every lot or other parcel of land therein shall have and contain

- (a) a width of at least fifty-four meters
- (b) a depth of at least thirty-eight meters and
- (c) an area of at least four thousand square meters

Reason/ Raison : The proposed remnant lot's width does not provide the minimum lot width requirement of 54 meters (177.17 ft) in order to meet the minimum requirement of the Community planning Act.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to **GRANT A VARIANCE** of 39 meters (127.95 feet) on the width of remnant lot PID 50156280 of the proposed tentative plan – Village of Eel River Crossing Subdivision.

Result: lot width of 15 m (49.21 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 with the following condition:**

That no building and/or structure shall be permitted on the portion of the remnant lot that measure 15 meters in width (49.21 ft), and that a note be placed on the final plan identifying the 15m (49.21 ft) corridor.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: 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. (2 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

September 17, 2025

17 septembre 2025

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

138- 06FR

East Coast Survey

Eel River Crossing

2 Hachey

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 pour usage industriel. Actuellement, le lot PID 50156280 a une largeur de 62 mètres (203.41 pieds), une profondeur de 1366.2 mètres (4482.28 pieds) et une superficie de 9 hectares (22.24 acres). Le lot PID 50154723 a une largeur de 117.2 mètres (384.51 pieds), une profondeur de 1366.2 mètres (4482.28 pieds) et une superficie de 34.3 hectares (84.76 acres). Le lot restant proposé PID 50156280 aura une largeur de 15 mètres (49.21 pieds). Le lot restant proposé PID 50154723 aura une profondeur de 98 mètres (321.52 pieds). Le lot proposé 2025-1 aura une largeur de 67 mètres (219.82 pieds), une profondeur de 134 mètres (439.63 pieds) et une superficie de 8978 mètres carrés. La largeur de 15 mètres (49.21 pieds) du lot restant proposé ne satisfait pas l'exigence minimale de largeur de 54 mètres (177.17 pieds) demandé par la loi sur l'urbanisme pour un lot qui n'est pas desservi par un réseau public d'égouts.

La propriété est sujet aux exigences à l'arrêté de zonage de Eel River Crossing. La propriété est située dans la zone Industrielles (I).

Loi sur l'urbanisme 80-159

6(4) *Lorsqu'un lotissement propisé n'est pas desservi par un réseau public d'égouts, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir*

- (a) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres**
- (b) une profondeur minimale de trente-huit mètres et**
- (c) une superficie minimale de quatre mille mètres carrées**

Reason/ Raison : La largeur du lot restant proposé ne satisfait pas l'exigence minimale de largeur de 54 mètres (177.17 pieds) demandé par la loi sur l'urbanisme.

Request / Demande : Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 39 mètres (127.95 pieds) de la largeur du lot restant NID 50156280 du plan provisoire de lotissement Village of Eel River Crossing.

Résultat : Une largeur de lot de 15 m (49.21 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 restant. La dérogation est considéré raisonnable. Pour ces raisons le personnel recommande que la demande de dérogation **SOIT APPROUVÉE avec la condition suivante :**

Aucun bâtiment et/ou structure seront permis sur la partie du lot restant mesurant 15 mètres (49.21 pieds), et qu'une note soit placé sur le plan finale identifiant le corridor de 15m (49.21 pieds).

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 100 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. (2 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.