

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	22 août 2025
Item # 135-01	Meeting No 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 135 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Chairman, Marc Savoie, at 5:38 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 135 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Président, Marc Savoie, à 17 h 38 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

Item # 135-02	Meeting No. 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF THE AGENDA / ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

It was moved and seconded (D. Petersen / P. Levesque) that the agenda be adopted.

Il a été proposé et appuyé (D. Petersen / P. Levesque) que l'ordre du jour soit adopté.

MOTION CARRIED
MOTION ADOPTÉE

Item # 135-03	Meeting No. 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES

Members / membres :

Kenneth Savoie
Marc Savoie
Lise Philippe (Virtual/virtual)
Pierre Levesque
Maurice Power
Therese Paquet
Doug Peterson

Absent/absent: 1

Staff / personnel :

Jason Bernatchez, Director of Planning Services / Directeur des services d'urbanisme
Kim Thompson, Planning Director / Directrice de la planification
Gabriel Thibault, Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement
Abdelkader Mohamed Belfekroun, Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement
Sophie Levesque, Recording Secretary / Secrétaire de séance

Guests / Membres du public : 9

Item # 135-04	Meeting No. 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

The Chair informed members that should they have a conflict of interest for any of the cases to be considered that it should be made known at this time.

T. Paquet declared a conflict of interest on item no. 2 on the agenda.

Le président informe les membres que, s'ils ont un conflit d'intérêts, pour l'un ou l'autre des cas, doit en ce moment même en faire part.

T. Paquet a déclaré un conflit d'interet sur l'item no 02 de l'ordre du jour.

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	22 août 2025
Item # 135-05	Meeting No 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 134, held July 16, 2025 were circulated to members for revision.

It was moved and seconded (T. Paquet / L. Philippe) that the minutes be adopted.

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 134, tenue le 16 juillet 2025 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (T. Paquet / L. Philippe) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-06EN	Kedgwick	181 et 181 B Road Rang 7&8	Patrick Savoie et Rachel Audrey Arpin

The Rural community of Kedgwick municipal council is requesting RSC Restigouche PRAC views on proposed amendments as following:

· A view on a request to change the zoning of the lot belonging to Patrick Savoie and Aurée Arpin, located 1029 Petit Ouest Road and bearing PID 50384759. As per Kedgwick Rural Community rural plan, the zoning of the property would be modified to allow a home occupation, physiotherapy clinic, in an accessory building only on the lot 50384759 and impose conditions through an agreement on implementation and schedule.

PRAC will have to state on a variance request regarding maximum floor area for home occupation in this matter.

Please note that proposed by-law to amend the rural plan, by-law 19-2025-1 will apply on PID 50384759 through a conditional rezoning and an agreement under section 59 of the Community planning Act

Request

The requesters intend to develop a physiotherapy clinic in a building located on the same land that their personal residence on land bearing PID 50384759.

The existing 8.5m x 12m building intended to shelter the physiotherapy clinic have been modified to accommodate the change of use it is located 9m behind the residence.

The rezoning request indicates that only a portion of the accessory building will be used (see floor plans). The clinic will have a maximum capacity of 10 clients every day.

description of the property to be rezoned

The land subject to rezoning is located in a rural area displaying low density residential development and wood lot at the south entrance of the municipal territory.

Chemin Petit Ouest is a designated public road serviced year-round. Municipal water and sewer services are not available at that location. Rather, there are on site services.

The lot show a regular shape with a 151m width on Chemin Petit Ouest and a depth 89m. there are 3 buildings (the residence, the building for the clinic and an accessory building).

The land consists in a lot of 3.37 acres created in 2011 that can be further subdivided if needed.

Figure 1: land to be rezoned

Property actual land use

Lot 50384759 is subdivided from lot bearing PID 50029032 for a residential use.
The lot is referenced as residential use as per SNB

Nearby property land use

This part of the municipal territory has been added to the Kedgwick rural community in 2012.

These portions of territory were not incorporated and therefore, they were not ruled by zoning provisions until that year.

This area is the municipal territory entrance even if this is not the village entrance in itself.

This portion of the territory is adjacent to the territory of Saint-Quentin and is neighboring Saint-Quentin downtown and its available services.

Local uses are mainly linked to forestry resources and single dwelling residences.

The land proposed to rezoning process is located at the beginning of Chemin Petit Ouest that length 6 km from intersection with highway 17 before turning into a dirt road.

This is mainly very low-density single dwelling residential lot with onsite septic and water services. Residences are close from the road; rear of the lots are wooded. There is a VTT club as well, down the road.

Resources exploitation is the core local activity.

Currently enacted zoning by-law

The land subject to rezoning is governed by by-law 19-2017, adopted in July 2017 by the municipal council.

The project entitles the development of a physiotherapy clinic in an accessory building on the same lot than the main residence of the practitioner

The onsite wastewater services already installed will have to be reassessed to determine if it can accommodate the physiotherapy clinic and additional water consumption.

Minimum setbacks with other existing or permitted uses will have to be considered as well.

Figure 2: Extract from the zoning map

Section 5: specific disposition applicable for each zone
Sub-Section 11: Rural exploitation zone (RU1)

100. Zone Description

Rural exploitation zones include Agricole, forestry, resources extractions, second and third transformation of the wood and maple syrup, as well as compatible secondary uses. These zones include low density dwelling uses (...) Through their activities, uses includes in this type are likely to be sources of various nuisances such as an increased traffic of heavy vehicle, loading and unloading operation, outdoor display and storage, a level of dust and noise noticeable from outside the limits of the land. Establishment of this category of use should be located in a way to minimize possible negative impact on adjacent residences. Also, agricultural land shall be protected for encroachment as much as possible.

101. permitted uses

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

a) one of the following main uses:

- (i) a single-family dwelling
- (ii) a mobile home subject to section 12;
- (iii) a mini-home, subject to section 12;
- (iv) a cottage;
- (v) an agricultural activity other than a pig farm or a poultry;
- (vi) a forestry use;
- (vii) a resource extraction site;
- (viii) a maple tree;
- (ix) a maple syrup transformation factory;
- (x) a service shop for heavy vehicle and tilling equipment;
- (xi) a greenhouse;
- (xii) a public infrastructure;
- (xiii) a veterinary service for the farm animals;
- (xiv) a wholesale store for chemical products related to agricultural uses;
- (xv) a retail or wholesale store for agriculture or forestry uses;
- (xvi) a kennel;
- (xvii) a trail

b) one of the following secondary use :

- (i) Subject to section 13, a home occupation within a single-family dwelling ;

13. Home occupation

(1) Each of the following uses may constitute a home occupation:

- a) Professional services establishment;
 - b) Personal services establishment;
 - c) Private lesson service for up to 4 persons at a time;
 - d) Service workshop;
- Craftwork service;
- e) Home daycare;
 - f) Tourist lodge.

(2) Home occupations are subject to the following conditions:

- a) A development permit shall be issued to practice a home occupation;
 - b) Other than people living in the dwelling where home occupation is established, only one person can practice the activity;
 - c) the total floor area dedicated to the home occupation within a building, except for tourist lodge, cannot exceed the higher of the following area:
 - (i) 20% of floor area of the main floor of the building;
 - (ii) 30 squares meter.
 - d) No outdoor storage related to the activity is permitted;
- One sign, of a maximum area of 1 squares meter, can be installed for this use;
- e) Two off-street parking space shall be installed for the home occupation activity;
 - f) Except the permitted sign, no changes to the residential external aspect of the building can be made;
 - g) A tourist lodge can only be set up in a single-family dwelling;
- A tourist lodge shall include five (5) rooms or less for rent and at least one (1) room shall be used by tenants.

The current zone for the lots is prioritizing the enhancement of the immense land surrounding the core of the village used for dwelling and commercial as well as institutional services.

Permitted activities are based on resources exploitation and allow important level of activities due to remote location form center of the village and because resources are located there.

A display of low-density residential uses is permitted too, and the zone allows home occupation as secondary uses

to a single-family dwelling.

Pertaining rural plan definition:

“Home occupation” Means a secondary use dedicated to a part of a main building, the activity being held family members living in the house and a maximum of an employee not living there. The use is obviously related to the residential use of the dwelling

“Building” means any construction consisting of walls, columns or posts covered with a roof and used to shelter people, animals or objects. When the building is completely divided into parts by one or more common walls and each part of the building is thus separated on a separate lot, each part is considered as a separate building.

“Building, Accessory” means a building separated from the main building, not use as a dwelling an affected to a secondary use.

“Building, main” means the building designed or used for the principal use on the lot.

“Dwelling, single-family” means a dwelling that includes a single dwelling.

“Use, main” means the primary purpose for which land, a building, or a structure is used

“Secondary use” means a use other than a permitted main use, using less floor are than the one used by the main

Rezoning request submitted by the applicant

- The rezoning request form indicates that the owners intend to modify a section of the garage to accommodate a clinic of physiotherapy.
 - A location plan indicates existing buildings and intended uses.
 - Floor plans indicate existing uses in the dwelling and area in the accessory building that will be dedicated to the physiotherapy clinic.
- The 8.5m x 12m (102m2) existing building will be partially modified to accommodate the clinic on an area of 66m2.

Precision brought by applicant, (french only):

Voici les documents et l'information que vous m'avez demandé:

1. *Un plan de localisation indiquant les limites et dimensions de terrain, l'emplacement, les dimensions et usages des bâtiments, les places de stationnements et les accès prévus pour les usages.*
Un plan de sol de la maison indiquant les pièces et leur dimension pour chaque étage.

Voir les photos en PDF

2. *Un plan de sol du bâtiment accessoire prévu pour la clinique indiquant les dimensions des pièces et leur usage respectifs. (Salle d'attente, bureau, réception, salle de soin....) ainsi que les accès au bâtiment. (porte)*

Voir les photos en PDF

3. *Si une enseigne est prévue, une indication de ses dimensions et de l'endroit où elle sera posée ou accrochée.*

Voir les photos en PDF. **L'enseigne va être 1m par 1m.**

4. *Nous préciser le nombre maximal de client qui sera reçu chaque jour d'ouverture.*

10 si mon horaire est pleine

5. *Les personnes qui travaillent pour la clinique, incluant les propriétaires/habitants des lieux.*

Seulement moi qui est aussi le propriétaire des lieux, nous sommes 4 habitants dans la maison.

6. *Les jours et horaires d'ouverture de la clinique*

La clinique sera ouverte de 8h à 4h50 du lundi au vendredi.

Table 3: location plan and floor plans

Table 4: floor plans

Table 5: pictures of the place

Items for consideration

Settlement provisions:

Lot dimension and onsite septic system:

- The 13572 m2 land is equipped with an on site septic system for the existing residence.
 - The rural plan indicates that lots not serviced by municipal water and sewer: “as per recommendation of the holder of a license to install conventional onsite sewage disposal system or appropriate authority but not less than: 54m wide, 38 m deep and 4000m2.”
- A confirmation from public safety department that the existing onsite septic system will be able to accommodate the additional use have been provided.

Table 4: Comments from pubic safety department

Home occupation implementation:

- The practice of a home occupation is subject to the following terms:
 - A development permit shall be obtained to practice a home occupation;A condition in the rezoning agreement would impose the obtention of a development permit.
- Other than people living in the dwelling were home occupation is established, only one person is allowed to practice;
 - The request clearly states that the only employee will be the requester/owner
- The floor area occupied by all home occupations within a building, except for tourist lodge, cannot exceed the greatest of the two following area:
 - 20% of the main floor area;
 - 30 square meter.
- In this case, the PRAC will have to consider a variance request before giving written views to the municipal council. The variance is about the area dedicated to a home occupation in comparison to the area of the main floor of the man building (the house)
 - 20% of the main floor area of the house would be 20,8 m2.
 - The maximum floor area allowed for home occupation, in this case would be 30m2 as the clinic area is 64% of the floor area of the residence and therefore above the 20% of floor area. The greatest of the 2 maximum area is to be considered.
 - The area dedicated to the clinic is 67m2. A 37 m2 variance is therefore required to issue a development permit if the municipal council consider amending the rural plan.
- No outdoor storage related to the activity is permitted;
 - This use is not requiring outdoor storage
- One sign, of a maximum area of 1 squares meter, can be installed for this use;
 - A sign is proposed. Dimensions of 1 sqm are indicated. The location will be set as per rural plan provisions
- Two off-street parking space shall be installed for the home occupation activity
 - Location plan provided and building implantation indicates there is a possibility to meet minimum off-street parking requirements for residential use and home occupation.
- Except the permitted sign, no changes to the residential external aspect of the building can be made;

Traffic, parking and access to the lot

The needs and requests linked to the road traffic, off street parking and accesses are not consequently modified by the change of use.

The lot proposed to be developed is located in a context of very low density, linear residential development.

- Actual traffic road is related to the services of existing residences along the road and access to the resources. The current road traffic is about locale residences access and the development of a home occupation, even in an accessory building does not changing the traffic conditions that would require additional security measures. Comments from the municipality can be requested regarding access to Chemin Petit Ouest.
- The proposed use request 2 off street parking space in addition of the one required for single family dwelling.

Table 8: DTI access permit

Natural contrains

Lot subject to rezoning does not show any natural constraint in relation to an existing provincial or municipal regulation such as well field area, designated watersheds, regulated wetlands, regulated watercourses or inland flooding.

Following amendments are proposed:

The nature of the project, the proposed location and its environment, intentions of the rural plan are steering us to the following options:

- Keep “resource exploitation zone” (RU1) and impose conditions related to the proposed development on

PID 50384759 as per the proposal along with location plan and buildings floor plans.

- Notwithstanding home occupation definition Part C, Division 1, Section 2 and subparagraph 101(1) b) (i):
- A home occupation within an accessory building is a permitted use.
- Excluding of other permitted uses within Paragraph 13 (1) for home occupation, only the following is permitted in an accessory building in conjunction with a single-family dwelling:
 - A physiotherapy clinic.
- Subject to subdivision 1, buildings, constructions or uses accessory to the land, building or constructions, if the article allows such main use.

External Consultation:

Consultation with GNB Departments:

It should be noted that the applicant's initial project included a racetrack as well as a bar and restaurant. A first rezoning report was sent to provincial stakeholders in October 2022. In accordance with directions received from the province in 2023, a revised version of this report was sent to various stakeholders identified by the province for consultation. The following comments were received and are to be incorporated into the rezoning report:

Table 9 : comments from the municipality and GNB

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendment.

Regarding the proposed amendment to the Kedgwick Rural Plan, described below:

“A view on a request to change the zoning of the lot belonging to Patrick Savoie and Audrée Arpin, located 1029 Petit Ouest Road and bearing PID 50384759. As per Kedgwick Rural Community rural plan, the zoning of the property would be modified to allow a home occupation, physiotherapy clinic, in an accessory building only on the lot 50384759 and impose conditions through an agreement on implementation and schedule..”

It was moved and seconded (L. Philippe / T. Paquet) that the Committee recommend to the Council of the Rural Community of Kedgwick to amend the Rural Plan as follows: to approve the following amendment to the Rural Plan:

a) Apply the changes described above to the land at 1029 Petit Ouest road (parcel bearing PID 50384759) only, through a conditional rezoning agreement adopted under the provisions of Section 59 of the *Community Planning Act*.

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

- A development and/or building permit shall be obtained to conduct the home occupation;
- Limit the number of daily clients to 10.
- The clinic schedule is 8 am to 4:50 pm Monday to Friday.
- Anticipated uses shall have the minimum off-street parking as per the rural plan.
- All buildings and structures on the lot will have to meet applicable building code and settlement provisions.
- Signs will have to meet applicable zoning provisions from the rural plan.
- The portion of land subject to rezoning will have to be developed in accordance with the location and floor plans provided by Patrick Savoie in the request and placed in the schedule to the by-law. Any development that, in the opinion of the planning department of the RSC, is derogatory to the location plan shall be approved by the PRAC.

Table 9: Draft by-law 19-2025-1

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-06EN	Kedgwick	181 et 181 B Road Rang 7&8	Patrick Savoie et Rachel Audrey Arpin

Patrick Savoie intend to develop a home occupation in an accessory building. a rezoning process is in progress for this matter.

- The variance is about the area dedicated to a home occupation in comparison to the area of the main floor of the man building (the house)
- 20% of the main floor area of the house would be 20,8 m2.
 - **The maximum floor area allowed for home occupation, in this case would be 30m2 as the clinic area is 64% of the floor area of the residence and therefore above the 20% of floor area. The greatest of the 2 maximum area is to be considered.**
 - **The area dedicated to the clinic is 67m2. A 37 m2 variance is therefore required** to issue a development permit if the municipal council consider amending the rural plan.

Zoning by-law Rural community of Kedgwick

13. Home occupation

(1) Each of the following uses may constitute a home occupation:

- a) Professional services establishment;
 - b) Personnel services establishment;**
 - c) Private lesson service for up to 4 persons at a time;
 - d) Service workshop;
- Craftwork service;
- e) Home daycare;
 - f) Tourist lodge.

(2) Home occupations are subject to the following conditions:

- a) A development permit shall be issued to practice a home occupation;
 - b) Other than people living in the dwelling where home occupation is established, only one person can practice the activity;
 - c) the total floor area dedicated to the home occupation within a building, except for tourist lodge, cannot exceed the higher of the following area:
 - (i) 20% of floor area of the main floor of the building;
 - (ii) 30 squares meter.
 - d) No outdoor storage related to the activity is permitted;
- One sign, of a maximum area of 1 squares meter, can be installed for this use;
- e) Two off-street parking space shall be installed for the home occupation activity;
 - f) Except the permitted sign, no changes to the residential external aspect of the building can be made;
 - g) A tourist lodge can only be set up in a single-family dwelling;
- A tourist lodge shall include five (5) rooms or less for rent and at least one (1) room shall be used by tenants.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1) a)

Legal authority

Community Planning Act, section 55 (1), states:

Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or Regional Service Commission may permit

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

The owner wants to use an area of 67m2 for a home occupation where the maximum area allowed in the rural plan would be 30m2.

- **A 37m2 variance is requested.**

The variance and rezoning applications are related.

The maximum of 30 m² applies when the activity takes place in the main building.

The use of the accessory building is requested in order to allow for a larger usable area.

The low residential density helps maintain a residence/professional activity ratio that does not create nuisances for nearby homes.

Recommandation:

It was moved and seconded (L. Philippe / T. Paquet) that the Committee approve the 37 m2 variance to increase the home occupation floor area to 67m2 instead of the 30m2 maximum.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-06FR	Kedgwick	181 et 181 B Road Rang 7&8	Patrick Savoie et Rachel Audrey Arpin

Le conseil municipal de la Communauté Rurale de Kedgwick demande l'Avis du CCMU de la CSR Restigouche sur un amendement proposé, décrit comme suit:

Un avis sur la demande de changement de zonage pour le lot appartenant à Patrick Savoie et Rachel Audrey Arpin , situé 1029 Chemin Petit Ouest et portant le NID 50384759
Changer le zonage du lot appartenant à Patrick Savoie et Audrey Arpin, situé 1029 Chemin Petit Ouest et portant le NID 50384759. Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété est modifié afin de permettre l'exercice d'une activité professionnelle à domicile, clinique de physiothérapie, dans un bâtiment accessoire uniquement sur le lot 50384759 et imposer un ensemble de conditions à travers une entente

Le CCMU devra se prononcer également sur une demande de dérogation pour cette même propriété concernant les aires de plancher dédiés aux activités professionnelles à domicile.

Veillez prendre note du fait le projet d'arrêté concernant cet amendement au plan rural, Arrêté 19-2025-1, s'appliqueront sur le lot 50384759, au moyen d'un rezonage conditionnel et d'une entente selon les termes de l'Article 59 de la Loi sur l'Urbanisme.

Proposition

Les demandeurs ont l'intention de développer une clinique de physiothérapie dans un bâtiment localisé sur le même terrain que leur résidence sur le terrain portant le NID 50384759.

Le bâtiment de 8.5m x 12m prévu pour accueillir la clinique de physiothérapie est existant et a été modifié pour rencontrer le changement d'usage proposé. Il est localisé à 9 m en arrière de la résidence.

La demande de rezonage indique qu'une partie du bâtiment seulement sera utilisée. (Voir plan de sol).

La clinique pourra accueillir 10 clients maximum par jours

Description de la propriété visée par le rezonage

Le terrain sujet à demande de rezonage est localisé dans un secteur rural alternant développement résidentiel de base densité et lot boisé à l'entrée sud du territoire municipal.

Le Chemin Petit Ouest est un chemin public, désigné et desservi toute l'année. Les services d'eau et d'égout municipaux ne sont pas présent à cet endroit. Les usages disposent des services d'égout sur site.

Le lot présente une forme régulière avec une façade de 151 m sur le Chemin Petit Ouest et une profondeur de 89 m. il y a 3 bâtiments (la résidence, le bâtiment pour la clinique et un bâtiment accessoire).

Le terrain consiste en un lot de 3,37 acres créé en 2011 et pourrait être subdivisé encore au besoin.

Figure 1: terrain à être rezoné.

Utilisation actuelle de la propriété

Le lot 50384759 est subdivisé du terrain portant le PID 50029032 pour une utilisation résidentielle.

Le lot est recensé comme résidentiel par SNB.

Utilisation du sol des propriétés avoisinantes

Cette partie du territoire municipal est a été rajouté à la communauté rurale de Kedgwick en 2012.

Il s'agit de portions de territoires qui n'étaient pas incorporées en municipalité et qui ne disposaient pas de directive de zonage jusqu'à cette année.

Il s'agit de l'entrée sur le territoire municipal même si cela ne consiste pas, à proprement parler de l'entrée de village.

Cette portion de territoire est limitrophe du territoire de Saint-Quentin à distance égale du centre de Saint-Quentin et des services offerts localement.

Les usages présents sont principalement reliés aux ressources forestières et aux résidences unifamiliales.

Le terrain proposé au rezonage est au début du Chemin Petit Ouest qui se prolonge sur 6 kilomètres de long depuis l'intersection avec la route 17 avant de se transformer en chemin de bois.

On y retrouve, un ensemble de lots et de résidences principalement unifamiliale disposant de services d'eau et d'égout sur site dans un contexte de très faible densité. Les résidences sont proches du chemin. L'arrière des lots est boisé. Un club de VTT est présent également, un peu plus loin.

L'exploitation des ressources est très présente également.

Arrêté d'urbanisme en vigueur

Le terrain sujet au rezonage est administré par l'arrêté 19-2017 adopté par le conseil municipal en juillet 2017. Le projet implique le développement d'une clinique de physiothérapie dans un bâtiment accessoire sur le même lot

que la résidence principale du praticien.
Il y a un système de traitement des eaux usées sur place existant pour la résidence. La situation devra être évaluée pour déterminer si une mise à jour du système doit être envisagée pour accommoder la clinique.
Les distances séparatrices minimales avec les autres usages présents sur le terrain devront être pris en compte également.

Figure 2: Extrait de la carte de zonage

Section 5 : Dispositions particulières applicables par zone
Sous-section 11 : Zone d’exploitation rurale (RU1)

100. Description de la zone

Les zones d’exploitation rurale comportent des usages agricoles, forestiers, d’extraction des ressources et de première, deuxième et troisième transformation du bois et du sirop d’érable, ainsi que des usages secondaires compatibles. Elles incluent également des usages d’habitation de faible densité (...) De par leurs activités, les usages compris à l’intérieur de cette classe sont susceptibles d’être source de nuisances diverses, telles une circulation importante de véhicules lourds, des opérations de chargement et de déchargement, de l’étalage ou de l’entreposage extérieur, un niveau de bruit et de poussière perceptible à l’extérieur des limites du terrain. Les établissements compris à l’intérieur de cette catégorie d’usages doivent être localisés de façon à causer le moins d’impact négatif possible pour les résidences avoisinantes. Également, les terres agricoles doivent être protégées de l’empiètement autant que possible

101. Usages permis

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

a) de l’un des usages principaux suivants :

- (i) une habitation unifamiliale;
- (ii) une maison mobile, sous réserve de l’article 12;
- (iii) une mini maison, sous réserve de l’article 12;
- (iv) un chalet;
- (v) un activité agricole autre qu’une porcherie ou qu’un poulailler;
- (vi) un usage forestier;
- (vii) un site d’extraction de ressources;
- (viii) une érablière;
- (ix) une usine de transformation du sirop d’érable;
- (x) un atelier de réparation de véhicules lourds et de matériel aratoire;
- (xi) une serre;
- (xii) une infrastructure d’utilité publique;
- (xiii) un service de vétérinaire pour les animaux de ferme;
- (xiv) un établissement de vente en gros de produits chimiques pour l’agriculture;
- (xv) un établissement de vente au détail ou en gros de produits agricoles et sylvicoles;
- (xvi) un chenil;
- (xvii) un sentier

b) de l’un des usages secondaires suivants :

- (i) sous réserve de l’article 13, une activité professionnelle à domicile dans une habitation unifamiliale;

13. Activités professionnelles à domicile

(1) Chacun des usages suivants peut constituer une activité professionnelle à domicile:

- a) Établissement de services professionnels;
- b) Établissement de services personnels;
- c) Service de cours privés à quatre personnes au plus à la fois;
- d) Atelier de service;
- e) Atelier d’artisan;
- f) Garderie à domicile;
- g) Gîte touristique.

(2) L’exercice d’une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions suivantes :

- a) Un permis d’aménagement doit être obtenu pour exercer une activité professionnelle à domicile;
- b) Une seule personne peut exercer une activité professionnelle à domicile, outre les personnes habitant dans le logement où il est établi;
- c) L’aire de plancher occupée par l’ensemble des activités professionnelles à domicile dans un bâtiment, à l’exception des gîtes touristiques, ne peut dépasser la plus grande des deux superficies suivantes :
 - (i) 20% de l’aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment;
 - (ii) 30 mètres carrés.
- d) Aucun entreposage extérieur relié à l’activité n’est permis;
- e) Une seule enseigne, d’une superficie égale ou inférieure à 1 mètre carré, peut être posée pour cet usage;
- f) Deux cases de stationnement doivent être aménagés pour l’activité professionnelle à domicile;
- g) À l’exclusion d’une enseigne, il ne peut être apporté aucun changement à l’aspect extérieur du bâtiment;
- h) Un gîte touristique ne peut être implanté que dans une habitation unifamiliale; Un gîte touristique doit

comprendre cinq (5) chambres à louer ou moins et au moins une (1) chambre du domicile doit servir à la famille occupant les lieux

La zone actuelle du lot est orientée vers la mise en valeur de l'immense territoire environnant le coeur villageois dédié à l'habitation et aux services commerciaux comme institutionnels.

Les activités permises sont axées sur l'exploitation des ressources et tolèrent des niveaux d'activités important dû à l'éloignement du centre et le fait que les ressources sont disponibles là.

Un éventail d'usages résidentiels de basses densités est également permis, et la zone permet les activités professionnelles à domiciles comme des usages secondaires à une habitation unifamiliale.

Définition pertinente du plan rural :

« **Activité professionnelle à domicile** » désigne un usage secondaire auquel est affectée une partie d'un bâtiment principal, l'activité étant assurée par les membres de la famille occupant les lieux et un maximum d'un employé n'y demeurant pas. L'usage est manifestement connexe à l'usage résidentiel du logement.

« **Bâtiment** » désigne toute construction formée de murs, de colonnes ou de poteaux couverts d'un toit et servant à abriter des personnes, des animaux ou des objets. Lorsque le bâtiment est complètement divisé en parties par un ou plusieurs murs mitoyens et que chaque partie de bâtiment ainsi séparée se situe sur un lot distinct, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct.

« **Bâtiment accessoire** » désigne un bâtiment isolé du bâtiment principal, qui ne sert pas à l'habitation, et qui est affecté à un usage secondaire.

« **Bâtiment principal** » désigne le bâtiment où s'exerce l'usage principal du lot où il est situé.

« **Habitation unifamiliale** » désigne une habitation qui comprend un seul logement.

Demande de rezonage formulée par le propriétaire

- Le formulaire de demande de rezonage indique que les propriétaires entendent modifier une partie du garage en clinique privée de physiothérapie.

- Un plan de localisation indique les bâtiments existants, les usages prévus.

- Les plans de sols indiquent les usages existant dans la résidence et l'espace dans le bâtiment accessoire qui sera dédié à la clinique de physiothérapie.

- Le bâtiment existant de 8.5m x 12m (102m2) sera partiellement modifié pour accueillir la clinique sur une superficie de 66 m2.

Les précisions suivantes ont été fournies par Patrick Savoie:

Voici les documents et l'information que vous m'avez demandé:

1. Un plan de localisation indiquant les limites et dimensions de terrain, l'emplacement, les dimensions et usages des bâtiments, les places de stationnements et les accès prévus pour les usages.

Un plan de sol de la maison indiquant les pièces et leur dimension pour chaque étage.

Voir les photos en PDF

2. Un plan de sol du bâtiment accessoire prévu pour la clinique indiquant les dimensions des pièces et leur usage respectifs. (Salle d'attente, bureau, réception, salle de soin....) ainsi que les accès au bâtiment. (porte)

Voir les photo en PDF

3. Si une enseigne est prévue, une indication de ses dimensions et de l'endroit où elle sera posée ou accrochée.

Voir les photos en PDF. L'enseigne va être 1m par 1m.

*4. Nous préciser le nombre maximal de client qui sera reçu chaque jour d'ouverture.
10 si mon horaire est pleine*

*5. Les personnes qui travaillent pour la clinique, incluant les propriétaires/habitants des lieux.
Seulement moi qui est aussi le propriétaire des lieux, nous sommes 4 habitants dans la maison.*

*6. Les jours et horaires d'ouverture de la clinique
La clinique sera ouverte de 8h à 4h50 du lundi au vendredi.*

Figure 3: plan de localisation

Figure 4: plans de sols

Figure 5: photos des lieux

Aspects à considérer

Normes d'implantation

Dimensions des lots et système septique autonome:

- Le terrain de 13572 m2 dispose d'un système septique pour la résidence existante.
- Le plan rural indique pour les lots qui ne sont pas desservi par les eaux et égouts municipaux: «Selon les recommandations d'un titulaire d'une licence pour l'installation de systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées conventionnelles ou d'une autorité compétente, mais pas moins de : 54 m de largeur, 38 m de profondeur et 4000m2 »
- Une confirmation du Ministère de la sécurité publique que l'ajout d'un usage pourra être pris en compte par le système existant a été fournie.

Figure 6: Commentaires du Ministère de la Sécurité publique

Norme d'implantation des activités professionnelles à domicile:

- L'exercice d'une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions suivantes :
- Un permis d'aménagement doit être obtenu pour exercer une activité professionnelle à domicile;
- Une condition dans l'entente accompagnant le rezonage pourra imposer l'obtention d'un permis d'aménagement..
- Une seule personne peut exercer une activité professionnelle à domicile, outre les personnes habitant dans le logement où il est établi;
- La demande établie clairement que le seul employé sera le demandeur/propriétaire.
- L'aire de plancher occupée par l'ensemble des activités professionnelles à domicile dans un bâtiment, à l'exception des gîtes touristiques, ne peut dépasser la plus grande des deux superficies suivantes :
- 20% de l'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment;
- 30 mètres carrés.
- Dans ce cas, le CCMU va devoir considérer une demande de dérogation avant de donner un avis écrit au conseil municipal. La dérogation porte sur l'aire de plancher utilisé pour l'activité professionnelle en rapport avec l'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal (la résidence).
- 20% de l'aire de plancher de la maison représente 20.8m2.
- L'aire maximale permis pour l'activité professionnelle dans ce cas serait de 30m2 puisque l'aire de clinique représente 64% de l'aire de plancher de la résidence et dépasse donc les 20% d'aire de plancher. Il faut retenir la plus grande des mesures.
- L'aire de plancher dédié à la clinique est de 67 m2. Une dérogation de 37m2 est donc requise pour pouvoir émettre un permis d'aménagement si le conseil municipal souhaite modifier son plan rural pour cette proposition.
- Aucun entreposage extérieur relié à l'activité n'est permis;
- L'usage ne nécessite pas d'entreposage extérieur
- Une seule enseigne, d'une superficie égale ou inférieure à 1 mètre carré, peut être posée pour cet usage;
- Une enseigne est proposée. Les dimensions de 1m2 sont indiquées. L'emplacement sera fixé selon les normes du plan rural
- Deux cases de stationnement doivent être aménagés pour l'activité professionnelle à domicile;
- Le plan de localisation et l'implantation des lieux indiquent qu'il y a une possibilité de rencontrer les exigences de stationnement hors rue pour les usages résidentiels et d'activité professionnelle à domicile.
- À l'exclusion d'une enseigne, il ne peut être apporté aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment;

Circulation routière, stationnement et accès au terrain

Les besoins et normes liés à la circulation routière, au stationnement et les accès aux terrains ne sont pas modifiés conséquemment par le changement d'usage.

Le terrain proposé au développement est inscrit dans un contexte de développement résidentiel linéaire de très basse densité

La circulation routière actuelle et liée à la desserte locale pour les résidences et l'accès aux ressources.

L'exercice d'une activité professionnelle à domicile, même dans un bâtiment accessoire ne change pas les conditions de trafic qui nécessiterait des conditions de sécurité supplémentaires. Les commentaires de la municipalité pourront

être demandés concernant l'accès au Chemin Petit Ouest.
L'usage proposé requiert 2 cases de stationnement en plus de celle pour la résidence unifamiliale.

Figure 7: Permis du MTI

Contraintes naturelles

Les terrains sujet au rezonage ne présentent aucune contrainte naturelle liée à une réglementation provinciale ou municipale existante comme les champs de captages, les bassins versants désignés, les zones humides réglementées, les cours d'eau réglementés ou des contraintes identifiées liées aux inondations intérieures.

Nouveau zonage proposé

Les amendements suivants sont proposés:

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

- Conserver la zone Exploitation rurale (RU1) et imposer des conditions spécifiques au site et au développement proposé sur le lot NID 50384759 selon la proposition, le plan de localisation et les plans de sol des bâtiments.
- Nonobstant la définition d'activité professionnelle à domicile Partie C, Section 1, Article 2 et le sous-alinéa 101 (1) b) (i) :
- Une activité professionnelle à domicile dans un bâtiment accessoire est un usage permis
- À l'exclusion des autres usages d'activité professionnelles à domicile permises selon l'article 13 (1), seul sera permis dans le bâtiment accessoire en conjonction avec la résidence unifamiliale :
 - Une clinique de physiothérapie.

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

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:

- Un plan d'aménagement et/ou de construction devra être obtenu pour l'exercice de l'activité professionnelle à domicile;
 - Limiter le nombre de clients journaliers à 10.
 - L'horaire de la clinique est de 8h à 16h50, du lundi au vendredi.
 - Les usages prévus doivent prévoir le nombre minimal d'aires de stationnement hors-rue selon le plan rural.
 - Tous les bâtiments et structures aménagés sur la parcelle devront être conformes aux codes de construction et aux normes d'aménagement applicables.
 - L'affichage devra être conforme aux dispositions de zonage applicables du plan rural.
- La parcelle de terrain sujet au rezonage devra être aménagée en conformité avec les plans d'implantation et de sol soumis par Patrick Savoie dans la demande et placé en annexe de l'arrêté. Tout aménagement qui, de l'avis de la division urbanisme de la CSR est dérogatoire au plan d'implantation devra être approuvé par le CCMU.

Consultation avec les départements du GNB:

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.

Figure 8 commentaires de la municipalité et du GNB

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

Loi sur l'urbanisme:

- 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;

Le conseil municipal demande l'Avis du CCMU sur le projet d'amendement

Concernant les amendements suivants au plan rural de Kedgwick:

- Changer le zonage du lot appartenant à Patrick Savoie et Audrée Arpin, situé 1029 Chemin Petit Ouest et portant le NID 50384759. Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété serait modifié afin de permettre l'exercice d'une activité professionnelle à domicile, clinique de physiothérapie, dans un bâtiment accessoire uniquement sur le lot 50384759 et imposer des conditions à travers un entente concernant les normes d'implantation et les horaires.

Il est proposé et appuyé (L. Philippe / T. Paquet) qu'on recommande au Conseil de la Communauté rurale de Kedgwick que le terrain reste zoné RU1- Zone d'exploitation rurale

- mais que l'usage demandé soit rajouté de manière ponctuelle (spot zoning) dans l'entente de rezonage conditionnelle établie en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*.
- Une clinique de physiothérapie est permise dans un bâtiment accessoire comme activité professionnelle à domicile sur le terrain portant le NID 50384759
- Cette entente de rezonage serait également assujettie à des modalités et conditions conclues entre Communauté Rurale de Kedgwick, les propriétaires / requérants comme cela est prévu dans la loi.
- 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:
 - Un plan d'aménagement et/ou de construction devra être approuvé pour l'exercice de l'activité professionnelle à domicile;
 - L'horaire de la clinique est de 8h à 16h50, du lundi au vendredi.
 - Les usages prévus doivent prévoir le nombre minimal d'aires de stationnement hors-rue selon le plan rural.
 - Tous les bâtiments et structures aménagés sur la parcelle devront être conformes aux codes de construction et aux normes d'aménagement applicables.
 - Un permis d'aménagement devra être obtenu pour l'usage demandé.
 - L'affichage devra être conforme aux dispositions de zonage applicables du plan rural.
 - La parcelle de terrain sujet au rezonage devra être aménagée en conformité avec les plans d'implantation et de sol soumis par Patrick Savoie dans la demande et placé en annexe de l'arrêté. Tout aménagement qui, de l'avis de la division urbanisme de la CSR est dérogatoire au plan d'implantation devra être approuvé par le CCMU.

Figure 9: Draft by-law 19-2025-1

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-06FR	Kedgwick	181 et 181 B Road Rang 7&8	Patrick Savoie et Rachel Audrey Arpin

Patrick Savoie demande un permis pour une activité professionnelle à domicile dans un bâtiment accessoire. La demande passe par un rezonage. une dérogation sur l'aire de plancher maximale dédiée à l'Activité professionnelle à domicile est requise.

- L'aire maximale permis pour l'activité professionnelle dans ce cas serait de 30m2 puisque l'aire de clinique représente 64% de l'aire de plancher de la résidence et dépasse donc les 20% d'aire de plancher. Il faut retenir la plus grande des mesures.
- L'aire de plancher dédié à la clinique est de 67 m2. **Une dérogation de 37m2 est donc requise** pour pouvoir émettre un permis d'aménagement si le conseil municipal souhaite modifier son plan rural pour cette proposition.

Arrêté de zonage de la Communauté rurale de Kedgwick

Article 13:

1. Activités professionnelles à domicile
 - (1) Chacun des usages suivants peut constituer une activité professionnelle à domicile:
 - a) établissement de services professionnels;
 - b) établissement de services personnels;
 - c) service de cours privés à quatre personnes au plus à la fois;
 - d) atelier de service;
 - e) atelier d'artisan;
 - f) garderie à domicile;
 - g) gîte touristique.
 - (2) L'exercice d'une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions suivantes :
 - a) un permis d'aménagement doit être obtenu pour exercer une activité professionnelle à domicile;
 - b) une seule personne peut exercer une activité professionnelle à domicile, outre les personnes habitant dans le logement où il est établi;
 - c) l'aire de plancher occupée par l'ensemble des activités professionnelles à domicile dans un bâtiment, à l'exception des gîtes touristiques, ne peut dépasser la plus grande des deux superficies suivantes :
 - (i) **20% de l'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment;**
 - (ii) **30 mètres carrés.**
 - a) aucun entreposage extérieur relié à l'activité n'est permis;
 - b) une seule enseigne, d'une superficie égale ou inférieure à 1 mètre carré, peut être posée pour cet usage;
 - c) deux cases de stationnement doivent être aménagés pour l'activité professionnelle à domicile;
 - d) à l'exclusion d'une enseigne, il ne peut être apporté aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment;
 - e) un gîte touristique ne peut être implanté que dans une habitation unifamiliale;
- un gîte touristique doit comprendre cinq (5) chambres à louer ou moins et au moins une (1) chambre du domicile doit servir à la famille occupant les lieux

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1) a)

- Loi sur l'urbanisme, section 55 (1), indique que:
- Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux peut autoriser :
 - b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Demande:

Le propriétaire souhaite utiliser une aire de plancher de 67 m2 d'aire de plancher pour une activité professionnelle à domicile alors que la superficie maximale autorisée selon le plan rural serait de 30m2

- **Une dérogation de 37m2 est requise.**

- La demande de dérogation et de rezonage sont liées.
- Le maximum de 30m2 s'applique lorsque l'activité se déroule dans le bâtiment principal.

- L'utilisation du bâtiment accessoire est demandée pour utiliser plus de surface utile.
- La faible densité d'habitation permet de conserver un ratio résidence/activité professionnelle qui ne génère pas de nuisance aux résidences alentour.

Recommendation :

Il est proposé et appuyé (L. Philippe / T. Paquet) que le Comité approuve la dérogation de 37m2 pour l'aire de plancher dédié à l'Activité professionnelle à domicile à 67m2 au lieu de 30m 2 maximum.

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-07EN	Kedgwick	Chemin Falls Brook Rapid	Shawn MacDonald

The Council of the Rural Community of Kedgwick is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on a proposed amendment to the Kedgwick Rural Plan, described as follows:

- A view on a request to change the zoning of the lot belonging to Shawn James MacDonald, located Falls Brook Rapid Road and bearing PID 50251487.
- As per Kedgwick Rural Community rural plan, the zoning of the property would be modified from” Rural Exploitation RU1 Zone” to the new designation “Commercial Residential C3 Zone” to allow the development of a complex of renting cottages including 5 single family cottages, 8 two family cottages and one cottage for the personal use of the owner along with an accessory building. A set of conditions on implementation will be imposed through an agreement.

The PRAC will have to decide on a variance request as well on the proposed use as some subdivision is requested to accommodate the project:

For a variance on a minimum width for a remnant lot.

Please note that a proposed by-law drafted to carry out this amendment to the rural plan, By-law No 19-2025-2, will apply the above-described changes to the proposed lot 2025-2 on Shawn MacDonald Subdivision plan only, by means of a conditional rezoning agreement adopted under the provisions of Section 59 of the *Community Planning Act*.

Proposition

M. Serge Dugas intend to develop a commercial-touristic cottage cluster on a lot to be subdivided as per actual requirement and regulation from PID 50251487.

- The project consists in a cluster of cottages of various capacity distributed on 10 sites.
- 5 sites reserved for single family cottages with 2 bedrooms; 4 sites reserved for “duplex” cottages (mean 2 building per site, each building containing 2 dwellings with one bedroom each). There will be a single-family cottage with 2 bedrooms for the personal use of the lot owner with an accessory building that will be used for the entire development.

Description of the land to be rezoned

The land subject to rezoning request is located in a rural and wooded area of the rural community o Kedgwick. The lot is located along the west side of the Little Main Restigouche River.

- There is a parcel owned by the Department of Transportation and Infrastructures between the lot intended to be subdivided and the public road (PID 50201326).
- This portion of road is public but non designated. The road is used for access to the local resources. A request to modify the status of the road to “public designated” in order to subdivide as per minimum requirement is actually processed with Department of Transport and Infrastructure.
- The lot bearing PID 50211487 have a 133 m long façade along the MTI owned lot and a total area of 18.09 hectares as per SNB. This is a wooded, vacant lot.
- The project for this development involves a subdivision for a 8094 m2 lot to shelter a personal cottage; a 7.27 hectares lot were area is still to be confirmed by Public safety department as per their specification regarding the cottage cluster project.
- A 25 m wide access will remain to grant access to the remnant wooded land.
- The land proposed to rezoning will be the one determined by the location plan provided for the cottage cluster and the area needed for this development and associated services.
- The development entitles 5 sites reserved for single family cottages with 22 bedrooms., 4 sites reserved for “duplex” cottages (mean 2 building per site, each building containing 2 dwellings with one bedroom). There will be a cottage for the personal use of the lot owner with an accessory building that will be used for the entire development.

Figure 1: Parcel to rezone.

Current use of the property

Lot 50251487 is created by subdivision in 1996 as lot 96-1 for a recreational use.

This is a wooded, vacant lot.

A trail is running across to access resources and for leisure purpose.

Land use of the surrounding properties

The neighborhood has been added to the municipal territory of Kedgwick rural community in 2012 by adding the LSD of Grimmer.

- Actual uses occurred 10 km outside of the village core. The vicinity has its own consistency around the junction of Restigouche and Kedgwick rivers as well as wooded areas generating seasonal, leisure and commercials uses.

- One can found, along maintained public roads, resources access road and private accesses, a display of year-round single-family dwellings, private cottages, commercial-touristic developments (cottage clusters, camping sites, restaurants, snowmobile relay, quad) as well as services in relation to watercourses.
- Resources exploitation is very active locally.

Figure 2: Nearby property land use

Currently enacted zoning by-law

The land subject to rezoning is governed by by-law 19-2017, adopted in July 2017 by the municipal council. The project entitles the development of a complex of cottages each of it with a private area and an additional cottage that will be used for administration of the business. The onsite wastewater services and access linked to the proposed development will determine the extent of the rezoning.

Figure 3: Extract from the zoning map.

Rural Exploitation Zones (RU1) are described as follows in Section 100 of the zoning provisions of the Rural Plan (Part C).

Permitted uses in the RU1 zones mentioned in section 100 are the following:

Land, buildings or structures may only be used for:

- a) one of the following main uses:*
- (i) a single-family dwelling;*
 - (ii) a mobile home, subject to section 12;*
 - (iii) a mini-home, subject to section 12;*
 - (iv) a cottage;*
 - (v) an agricultural activity other than a pigsty or hen house;*
 - (vi) a forestry use;*
 - (vii) a resource extraction site;*
 - (viii) a maple grove;*
 - (ix) a maple syrup processing plant;*
 - (x) a repair shop for heavy vehicles and farm equipment;*
 - (xi) a greenhouse;*
 - (xii) a public utility infrastructure;*
 - (xiii) a farm animal veterinary service;*
 - (xiv) an agricultural chemical wholesale establishment;*
 - (xv) a retail or wholesale establishment for agricultural and forestry products;*
 - (xvi) a kennel;*
 - (xvii) a trail.*
- b) one of the following secondary uses:*
- (i) subject to section 13, a home-based professional activity in a single-family dwelling;*
 - (ii) subject to section 29, a garden pavilion for a single-family dwelling;*
 - (iii) subject to section 30, a subsistence farming activity for a single-family dwelling, mobile home or mini-home;*
 - (iv) subject to section 31, a hen rearing for a single-family dwelling, mobile home or mini-home;*
 - (v) an agricultural building for an agricultural use.*
- c) subject to subsection 1, accessory buildings, structures or uses related to the main use of the land, building or structure, if the present section permits this main use.*

The actual zone is not allowing the proposed use. a rezoning to "commercial residential C3 zone" is required to permit the use.

Subsection 7: Commercial Residential (C3) zone

78. Zone description

(1) Commercial residential zones include commercial uses linked to outdoor recreational activities associated to tourism as well as compatible secondary uses. These zones are generally located next to major touristic assets, including Restigouche and Kedgwick rivers and usually next to Crown Lands. Permitted uses shall be compatible with permitted uses on Crow Lands.

79. Permitted uses

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

a) one of the following main uses:

- (i) an existing single-family dwelling as listed in Schedule B, subject to subsection (2),*
- (ii) a complex of rental cottage;***
 - (iii) a campground;*
 - (iv) a restaurant with or without takeover service;*
 - (v) a rental service for outdoor activities;*
 - (vi) a commercial accommodation for hunting or fishing camp;*
 - (vii) an ecotourism service or an interpretation center;*
 - (viii) the cutting of trees;*
 - (ix) a sugar maple grove;*

(x) a trail allowing access to recreational motorized vehicle.

Interpretation of Commercial residential C3 zone:

- Commercial residential (C3) zone allows an array of commercial services along natural assets that can attract a seasonal touristic population. Uses are compatibles with each other's and can works together on the same lot. Theses zones are identified in the plan as next to natural resources and Crown Lands.
- In these zones, existing single-family dwelling are recognized but shall yield to seasonal commercial residential uses.

Pertaining rural plan definition:

“Cottage” means a single-family dwelling that is used on a seasonal or temporary basis.

“Dwelling, single-family” means a dwelling that includes a single dwelling.

“Dwelling unit” means a set of rooms or a single room, where one or more persons may hold fire and place, temporarily or permanently, with an entrance allowing direct access to the exterior or through a common hall, sanitary facilities and kitchen or cooking equipment.

“A commercial accommodation for hunting or fishing camp” (pourvoirie): refer to a company offering, against payment, accommodation and services or equipment for the recreational practice of hunting, fishing or trapping. Allow too a reception building, a common room, a kitchen, bedrooms and restoration services in one or several buildings and a cottage cluster

Rezoning request submitted by the applicant

The request sent by applicant show the subdivision of a lot from PID 50251487 to accommodate a commercial-touristic cottage cluster.

- The approbation of the tentative subdivision plan entitles that parcel bearing PD 50201326 is partially or totally transferred and that the current designation of the road change.
- This portion or road, immediately after the bridge is public but not designated. Consequently, associated services are not up to the minimum standards for a commercial/residential development. The designation needs to change prior the subdivision plan endorsement.
- The intended lot will be 7.27 H Hectares as per rezoning request. The Department of Public Safety will have to indicate is a different minimum area is required.
- A pre-consultation with technical inspection services from public safety department allow to establish an estimation of the daily water flow based on number of building and rooms. It was determined that septic installations and on-site sewage disposal associated would require a minimum of 12.7 acres for a daily flow of 18132 liters/day.
- The sites are differentiated and won’t receive the same units, Sites 1 to 5 will accommodate single family cottages. Sketches and plans for constructions have been provided (see underneath). Floor plans indicate 2 bedrooms per unit. Sketches and construction plans have been provided (see underneath). Floor plans indicate 2 bedrooms per unit.
- Sites 6 to 9 will accommodate “duplex” semi-detached type cottages. The configuration chosen by the developers for this part of the cluster consists in setting two buildings per site, each building including 2 dwelling units of a bedroom each. The two buildings will then totalize 4 bedrooms per site, sharing a common septic system. Floor plans for these are not provided yet.
- Site # 10 is intended for a cottage for the personal use of the developer and an accessory building. This cottage, is not intended, as per the rezoning application to become an office for administration or reception. The developer intends to go with a contact-free commercial model through a website and lock-boxes.

Table 4: Tentative subdivision plan

Table 5 : location plan provided

Table 6: building rendering

Items for consideration

Settlement provisions:

Lot dimension and on-site septic system:

- Lot proposed to accommodate the entire development will be subdivided from PID 50251487 as per area requirement including setbacks, inland access and on -site septic.
- Section 80(1) of the rural plan regarding applicable dispositions for lot not serviced by public grid shall meet minimum dimensions based on recommendations from a licensed installer, without however being under minimum standards.
- Section 80(3) stipulate that: *“Notwithstanding section (1), larger dimensions may be required to obtain an authorization from and authority having jurisdiction to install a conventional on-site sewage disposal system”*.
- The tentative subdivision plan shows an area of 7.27 hectares. According to the provided proposal, the whole development will encompass a total of 14 main residential building for a total of 28 rooms. There will be an accessory building.

- The technical guide specific to on-site sewage disposal system in new-Brunswick gives indications on daily waste water flow according to proposed uses and minimum lot size.
- The use “cottage” identified in the guide refer to residential section. A of 4 rooms per dwelling for a daily flow of 1705 l/d being the maximum.
- The chosen solution between public safety department and the developer for this cottage cluster depending on the number of buildings, their respective use.

Please note that the 25 m wide access for the remnant of the land following subdivision of lot 2025-2 will have to submitted to the RSC Planning Review and Adjustment Committee for a variance to the minimum lot width.

Table 7: Septic solution guidance from Public Safety

Water consumption:

As per estimation of technical inspection services from public safety department, the daily water flow for a total of 14 buildings, 22 dwellings and 28 bedrooms is 18132 liters/day, meaning a volume of 18.32 m3. No EIA was required for the proposed development.

Number of main buildings allowed:

- The development will be a cluster of several main buildings with the same use but different level of activities.
- RU1 zone is allowing only one main use at the time (amongst others, a cottage) per lot. Section 9 of division 3 of rural plan general provisions stipulate: “Except as herein provided, no more than one main building or structure may be placed or erected, and no building or structure may be altered to become a second main building or structure, on a lot.”
- The intended zone Residential-Commercial (C3) allows several main uses, especially a cottage cluster.
- The intended zone Residential-Commercial (C3) allows 40% of lot coverage for a main building and 50% for all buildings on lot bringing the upper limit for lot occupancy to 3.6 Hectares as per tentative subdivision plan and proposal provided.

Traffic, parking and access to the lot

The lots are part of a residential development. The needs and norms for traffic, parking and access to private lots will be modified in quality and quantity by the change of use.

- The current traffic facing the lot is related to resource access and is mainly made of forestry industry vehicles such as wood hauling heavy trucks and utility vehicle (companies pick-up).
- The case of the parcel between the lor proposed for development and the right-of-way of the public street shall be resolved.
- Designation of the road shall change to determine safe access conditions to the lot and traffic trough subdivision.
- Residential-commercial use requires 1 parking space per rental unit.
- Kedgwick rural community rural plan does not include provisions for lot access in relation to uses for existing lots. This should be considered at the step for subdivision for this specific case.

Table 8 : Rapid falls Brook road and Table 9 : Proposed access from Rapid falls brook road

Natural constrains

Lots subjects to rezoning does not show any natural constraint in relation to an existing provincial or municipal regulation such as well field area, designated watersheds, regulated wetlands, regulated watercourses or inland flooding. there are slopes above 15% in steep (indicated in red on the second map underneath)

Table 10: natural constraints

Codes

Dispositions of the National building Code will apply according to the different type of building proposed on the lot with as per their residential-commercial aspect and the whole project, including accesses and limiting distances

New proposed zoning

Following amendments are proposed:

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:

Rezone to a Residential-commercial (C3) zone specifically to the proposed lot PID that will be determined once the subdivision approval, the proposal and location plan, under conditions that the municipal council may impose.

External Consultation:

- In accordance with instructions received from the province in 2023, a copy of this report will be circulated to different stake holders 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:

Table 11: Comments from GNB

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

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

Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendment.

Regarding the proposed amendment to the Kedgwick Rural Plan, described below:

“Change the zoning of the proposed lot 2025-2 from” Rural Exploitation RU1 Zone” to the new designation “Commercial Residential C3 Zone” to allow the development of a complex of renting cottages including 5 single family cottages, 8 two family cottages and one cottage for the personal use of the owner along with an accessory building.

It was moved and seconded (M. Power / P. Levesque) recommend to the Council of the Rural Community of Kedgwick to approve the following amendment to the Rural Plan:

a) Apply the changes described above to the land at *Rapid Falls Brook* (proposed lot 2025-2 from parcel bearing PID 50251487) only, through a conditional rezoning agreement adopted under the provisions of Section 59 of the *Community Planning Act*.

b) Include the following conditions in the Conditional Rezoning Agreement :

The following terms and conditions are imposed on the parcel:

- 1) Following terms and conditions applies if the proposed lot 2025-2 is developed for a cottage complex as per Section 1 of by-law 19-2025-2
- 2) The tentative subdivision plan for lots 2025-1 and 2025-2 shall be endorsed by the Development officer and registered to create the lots.
- 3) A certificate of compliance from Department of Justice and Public Safety and/or from Health department for on site septic system related to the project shall be obtained prior building permit issuance
- 4) Proposed lot 2025-2 shall be developed in accordance with location and the approved and registered subdivision plan provided by Serge Dugas and placed in Schedule 2 of by-law 19-2025-2 in the request and placed in the schedule to the by-law. Any development that, in the opinion of the planning department of the RSC, is derogatory to the location plan shall be approved by the PRAC.
- 5) According to MCETH reference map indicates that no watercourses and/or wetlands and/or their 30-metres limits are present on the portion of the lot to be affected by the rezoning area. It is also possible that there is a watercourse or other wetland not shown on the reference map on or within 30 metres of the property. Any modification carried out in or within 30 metres of a watercourse or wetland requires a permit from the SWM. Furthermore, since SWM assessment indicates the potential for an unmapped wetland (and/or watercourse) within or less than 30 metres of the property, prior to any further development on the property, SWM may require that the presence/boundaries of wetlands be assessed in the field by a qualified wetland delineation professional before any development occurred on the land.
- 6) if a WAWA permit application or an Environmental Impact Assessment is triggered at some point in the development, the Department of natural resources and energy development will have to be contacted regarding bank swallow critical habitat.
- 7) Anticipated uses shall have the minimum off-street parking as per the rural plan.
- 8) All buildings and structures on the lot will have to meet applicable building code and settlement

provisions.

9) Signs will have to meet applicable zoning provisions from the rural plan.

10) Except as otherwise provided in previous terms and conditions, all the provisions included in by-law 19 -2017 Rural community of Kedgwick rural plan still apply to any use, building, construction on proposed lot 2025-2

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

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

Please refer to draft By-law No. 19-2025-2, which has been drafted to carry out the amendment to the Rural Plan as recommended.

Table 12: Draft by-law 19-2025-2

MOTION CARRIED

Yea-5
Nay-1
Exc.-1

Item #	135-07EN	Kedgwick	Chemin Falls Brook Rapid	Shawn MacDonald
--------	----------	----------	--------------------------	-----------------

The subdivision request is part of a rezoning request to accommodate a complex of rental cottage on lot bearing PID 50251487

The developer and the owner want to create lot 2025-1 and 2025-2 from original land for the project of complex of rental cottage and leave a remnant.

the tentative subdivision plan show a 25.44m width for the facade of the remnant lot instead of required 54m.

Zoning by-law Rural community of Kedgwick

(1) every lot shall respect minimum following provision:

Lot not connected to public water and sewer

As per recommendation of a licensed on site conventional system installer or appropriate authority but not less than: minimum width : 54 meters (177 pi)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1) a)

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,

A 28.56m variance for a remnant lot de 25,44m instead of required 54 m if facade on public maintained street.

The proposal does not compromise the possibilities for the future development of the usable part or access of the remnant lot. The variance is considered reasonable. For these reasons, It was moved and seconded (M. Power / P. Leveque) that the requested variance BE APPROVED with the following condition:

- The portion of public streets facing the lots proposed for subdivision shall be designated by the Minister of Transportation and Infrastructure to be reviewed and endorsed by the development officer.
- A stopping sight distance report from a New-Brunswick licensed surveyor being submitted to the development officer indicating that minimum sight distances for the access of lots created as well as for the remnant on the designated public road are met.
- That no building and/or structure shall be permitted on the portion of remnant lot that measures 25.44 meters in width, and that a note be placed on the final plan including identification of the 25.44 m corridor.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-07FR	Kedgwick	Chemin Falls Brook Rapid	Shawn MacDonald

Le conseil municipal de la Communauté Rurale de Kedgwick demande l'Avis du CCMU de la CSR Restigouche sur un amendement proposé, décrit comme suit:

Un avis sur la demande de changement de zonage pour le lot appartenant à Shawn James McDonald, situé chemin Falls Brook Rapid et portant le NID 50251487.

- Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété sera modifié de la « Zone d'exploitation rurale, Zone RU1, » à la nouvelle désignation « Zone commerciale de villégiature, Zone C3 » afin de permettre l'aménagement d'un complexe de chalets comportant 5 chalets unifamiliaux ainsi que 8 chalets bi familiaux proposés à la location et un chalet pour l'usage personnel du propriétaire et d'un bâtiment accessoire et imposer un ensemble de conditions à travers une entente

Le CCMU devra se prononcer également sur une demande de dérogation pour cette même propriété puisque qu'une subdivision est requise pour ce projet.

Veuillez prendre note du fait le projet d'arrêté concernant cet amendement au plan rural, Arrêté 19-2025-2, s'appliqueront sur le lot proposé 2025-2, démontré sur le plan de subdivision provisoire de Shawn James MacDonald au moyen d'un rezonage conditionnel et d'une entente selon les termes de l'Article 59 de la Loi sur l'Urbanisme.

Proposition

M. Serge Dugas a le projet de développer un complexe commercial touristique de chalet sur un même lot à être subdivisé selon les normes et réglementation en vigueur depuis le NID 50251487.

- Le projet consiste en un ensemble de chalet de diverses capacités répartie en 10 emplacements.
- 5 emplacements réservés pour les chalets unifamiliaux de 2 chambres, 4 emplacements réservés pour des chalets « duplex » (deux bâtiments de 2 logements chaque comprenant une chambre chaque, par emplacement) et un chalet avec deux chambres pour l'usage personnel du propriétaire accompagné d'un garage accessoire qui servira l'ensemble du développement.

Description du terrain devant être rezoné

Le terrain sujet à une demande de rezonage est situé dans un secteur rural et forestier de la communauté rurale de Kedgwick. Le terrain est localisé du côté Est de la rivière.

- Il existe une parcelle appartenant au Ministère du Transport et des Infrastructures entre le lot proposé au développement et le chemin public (NID 50201326).
 - Cette portion de route est publique mais non désignée. Le chemin est utilisé pour l'accès aux ressources. Une demande dans le sens d'une désignation du chemin pour permettre une subdivision aux standards minimums est en cours de procédure avec les Ministère du transport et des Infrastructures.
 - Le terrain portant le NID 5021487 a une façade sur cette parcelle de DTI de 133 m et une superficie de 18.09 hectares selon SNB. C'est un lot boisé, vacant.
 - Le projet de développement pour ce terrain implique une subdivision comprenant un lot de 8094 m2 pour l'usage d'un chalet pour un particulier; un lot de 7.27 Hectares, dont la dimension est à confirmer selon les spécifications du Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique en fonction du projet de complexe de chalet.
 - Il restera un accès de 25 m de large pour permettre l'accès au reste de la terre que demeure boisé, en arrière.
 - Le terrain proposé au rezonage est celui qui sera déterminé par le plan de localisation pour le complexe de chalet et l'étendue du terrain dédié à cet usage et les services associés.
- Le développement comprend 5 chalets unifamiliaux d'une capacité de 2 chambres chacun, 4 emplacements configurés en « duplex » (deux bâtiments de 2 logements chaque comprenant une chambre chaque, par emplacement) et un chalet pour l'usage personnel du propriétaire accompagné d'un garage accessoire qui servira l'ensemble du développement. .

Figure 1: Parcelle à être rezonée

Utilisation actuelle de la propriété

Le lot 50251487 est créé par subdivision en 1996 en tant que Lot 96-1 pour un usage récréatif.

- C'est aujourd'hui encore un lot boisé, vacant,
- Un chemin de bois le traverse pour l'Accès aux ressources et les loisirs.

Utilisation du sol des propriétés avoisinantes

Ce quartier est a été rajouté au territoire municipal de la communauté rurale de Kedgwick avec l'ajout du DSL de Grimmer en 2012.

- Les usages présents se sont développés à quelques 10 km, à l'extérieur du centre du village. Ce quartier possède sa propre cohérence autour des embranchements des rivières Restigouche et Kedgwick ainsi que l'environnement forestier qui génère des activités de villégiatures, de loisirs et commerciales.
- On y retrouve, autour de rues publiques maintenues et de chemins d'accès aux ressources ou privés, un panel de

résidences unifamiliales permanentes, de chalets permanents, des développements commerciaux touristiques (complexes de chalets, camping, restaurants, relais de motoneige, quad) ainsi que des services reliés à l'accès au cours d'eau présents.

L'exploitation des ressources est très présente également.

Figure 2: utilisation du sol des propriété voisines

Arrêté de zonage en vigueur

The land subject to rezoning is governed by by-law 19-2017, adopted in July 2017 by the municipal council. The project entitles the development of a complex of cottages each of it with a private area and an additional cottage that will be used for administration of the business. The onsite wastewater services and access linked to the proposed development will determine the extent of the rezoning.

Figure 3: Extrait de la carte de zonage

Zone d'Exploitation rurale RU1 telle que décrite à l'article 100 du plan rural (Partie C)

101. Usages permis

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

a) de l'un des usages principaux suivants :

- (i) une habitation unifamiliale;
- (ii) une maison mobile, sous réserve de l'article 12;
- (iii) une mini-maison, sous réserve de l'article 12;
- (iv) un chalet;
- (v) un activité agricole autre qu'une porcherie ou qu'un poulailler;
- (vi) un usage forestier;
- (vii) un site d'extraction de ressources;
- (viii) une érablière;
- (ix) une usine de transformation du sirop d'érable;
- (x) un atelier de réparation de véhicules lourds et de matériel aratoire;
- (xi) une serre;
- (xii) une infrastructure d'utilité publique;
- (xiii) un service de vétérinaire pour les animaux de ferme;
- (xiv) un établissement de vente en gros de produits chimiques pour l'agriculture;
- (xv) un établissement de vente au détail ou en gros de produits agricoles et sylvicoles;
- (xvi) un chenil;
- (xvii) un sentier

Sous-section 7 : Zone commerciale de villégiature (C3)

78. Description de la zone

(1) Les zones commerciales de villégiature comportent des usages commerciaux liés aux activités récréatives extérieures pouvant être associés au tourisme ainsi que des usages secondaires compatibles. Ces zones se situent généralement près d'attrait touristiques majeurs, notamment la rivière Restigouche et la rivière Kedgwick et sont généralement adjacents à des terres de la Couronne. Les usages permis doivent être compatibles aux usages autorisés sur les terres de la Couronne

79. Usages permis

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

a) de l'un des usages principaux suivants :

- (i) une habitation unifamiliale existante mentionnée à l'appendice B, sous réserve du paragraphe (2)
- (ii) un complexe de location de chalets;
- (iii) un terrain de camping;
- (iv) un restaurant avec ou sans un service de restauration pour emporter;
- (v) un service de location de récréation extérieure;
- (vi) une pourvoirie;
- (vii) un service d'éco-tourisme et service de guide d'interprétation;
- (viii) de la coupe d'arbres;
- (ix) une érablière;
- (x) un sentier, permettant l'accès aux véhicules motorisés de nature récréative.

Interprétation : Zone commerciale de villégiature (C3)

- La zone commerciale de villégiature (C3) permet un éventail de services commerciaux autour des actifs naturels qui peuvent attirer une clientèle touristique saisonnière. Les usages sont compatibles entre eux et peuvent fonctionner de manière intégrée sur le même lot. Ces zones sont identifiées au plan à proximité des ressources naturelles, des terres de la Couronne.
- Dans ces zones, les usages résidentiels unifamiliaux sont reconnus comme existants, mais doivent laisser la place aux usages résidentiel commerciaux à caractère saisonnier.

Définition pertinente du plan rural :

- « **Chalet** » désigne une habitation unifamiliale utilisée de façon saisonnière ou passagère.
- « **Habitation unifamiliale** » désigne une habitation qui comprend un seul logement.
- « **Logement** » désigne un ensemble de pièces ou une pièce unique, où une ou plusieurs personnes peuvent tenir feu et lieu, de façon temporaire ou permanente, comportant une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires et une cuisine ou un équipement de cuisson.
- « **Pourvoirie** » désigne une entreprise qui offre, contre rémunération, de l'hébergement et des services ou de l'équipement pour la pratique, à des fins récréatives, des activités de chasse, de pêche ou de piégeage. Permet aussi un local d'accueil, une salle commune, une cuisine, des chambres et un service de restauration dans un ou plusieurs bâtiments et un complexe de chalets

Demande soumise par le requérant

La demande présentée indique la création d'un terrain depuis le NID 50251487 pour accueillir un ensemble de chalet à vocation commerciale touristique.

- L'approbation d'un plan de subdivision provisoire implique le transfert de tout ou partie de la parcelle 50201326 et la désignation de la portion de chemin nécessaire pour obtenir une façade sur un chemin public désigné.
- Cette portion de route, immédiatement après le pont est publique mais non désignée. De fait, les services associés ne sont pas aux standards minimums d'un développement commercial/résidentiel. Le changement de désignation doit être acté avant l'approbation du plan de subdivision.

- Le terrain prévu sera de 7.27 Hectares selon la demande. Le ministère de la Sécurité public en charge de l'approbation du système septique devra indiquer si un minimum diffèrent est requis en termes de surface de terrain.

- Une pré consultation avec les services d'inspection technique du Ministère de la sécurité publique a permis d'évaluer le débit quotidien en fonction du nombre de bâtiment et de chambres. Il a été déterminé que les installations et les systèmes autonomes d'évacuation associés demanderait un minimum de 12.7 acres pour un débit quotidien de 18132 litres/jours.

- Les emplacements sont différenciés et ne recevrons pas les mêmes unités. Les emplacements 1 à 5 doivent accueillir des chalets unifamiliaux. Des illustrations et des plans pour la construction ont été fournis. (Voir ci-dessous). Le plan de sol indique 2 chambres par unités.

- Les emplacements 6 à 9 doivent accueillir des chalets de type « duplex » côte à côte. La configuration retenue par le développeur pour cette tranche consiste à implanter deux bâtiments par emplacement; chaque bâtiment comportant 2 logements d'une chambre chacun. Les deux bâtiments totalisent 4 chambres par emplacement et partagerons un système septique commun. Les plans de sol n'ont pas encore été fournis pour cette partie.

- L'emplacement #10 est prévu pour un chalet à usage personnel du développeur avec un bâtiment accessoire. Ce chalet n'est pas prévu, dans la demande, comme lieu d'administration ou de réception pour les locataires des chalets. Le développeur indique vouloir un modèle commercial de location par l'intermédiaire d'un site internet et de lock-box sans rencontre en personne.

Table 4: Plan de subdivision provisoire

Table 5 : plan de localisation fourni

Table 6: Rendu des bâtiments

Aspects à considérer

Normes d'implantations:

Dimensions des lot et système septique autonome:

- Le lot proposé pour accueillir l'ensemble du développement sera subdivisé du NID 50251487 selon les besoins d'espace du développement proposé incluant les retraits aux limites de terrains, les besoins d'Accès et de système septique sur place.

- L'article 80 (1) du plan rural relatif aux normes applicables aux lots indique que les lots non desservis par les réseaux publics doivent rencontrer les dimensions minimales selon les recommandations d'un installateur licencié sans, toutefois, être sous les standards minimum.

- L'article 80(3) indique que : « Nonobstant le paragraphe (1), de plus grandes dimensions de lot peuvent être nécessaires pour obtenir l'autorisation d'une autorité ayant juridiction d'installer un système autonome d'évacuation des eaux usées. »

- Le plan de subdivision provisoire indique une superficie de 7.27 hectares. Selon la demande fournie, le développement comportera un total de 14 bâtiments principaux pour un total de 28 chambres. Il y aura un bâtiment accessoire.

- Le guide technique relatif aux systèmes autonomes d'évacuation des eaux usées du Nouveau-Brunswick donne des indications de débits quotidiens d'eaux usées selon les usages proposés et de dimensions minimales de terrain en fonction de la charge septique.

- L'usage « Chalet » identifié dans le guide réfère à la section résidentielle. Un usage de 4 chambres étant le maximum prévu pour un débit journalier de 1705 litre/jour.

- La solution retenue entre le développeur et le Ministère de la Sécurité publique pour ce complexe de chalet en fonction du nombre de bâtiment, de leurs usages respectifs et de la charge septique indiquera les dimensions minimales de terrain à subdiviser.

Noter que l'accès de 25 m de large pour le restant de la terre suite à la subdivision du lot 2024-2 devra faire l'objet d'une décision du Comité de Consultation en Matière d'Urbanisme pour une dérogation à la largeur minimale de lot

Table 7: Évaluation du système septique par le Ministère de la Justice et de la Sécurité publique

Consommation d'eau :

Selon les estimations des services d'inspection technique du Ministère de la Justice, le débit estimé d'eau usée quotidien pour les 14 bâtiments, 22 logements et 28 chambres au total est de 18123 litres/jours, soit un volume de 18.32 m3.

Nombre de bâtiments principaux permis :

- Le développement se fait sous forme de complexe de plusieurs bâtiments principaux ayant le même usage avec des niveaux d'activité différents.
- La zone RU1 ne permet qu'un usage principal (chalet entre autres) par terrain. L'article 9 de la Section 3 des dispositions générales du plan rural indique : « Sauf dispositions contraaires du présent plan rural, il ne peut être implanté ou édifié plus d'un bâtiment principal sur un lot et il est interdit de modifier un bâtiment pour en faire un deuxième bâtiment principal sur un lot. »
- La zone de destination commerciale de villégiature (C3) permet plusieurs usages principaux, notamment un complexe de chalet.
- La zone de destination, commerciale de villégiature (C3) alloue 40% d'occupation du lot pour un bâtiment principal et 50% pour l'ensemble des bâtiments mettant la limite maximale d'occupation à 3.6 H selon le plan de subdivision tentatifs. Ces normes devraient être respectées.

Circulation routière, stationnement et accès au terrain

Le terrain est inscrit dans un développement rural, forestier et de villégiature. Les besoins et normes liés à la circulation routière, au stationnement et les accès aux terrains sont modifiés en qualité et quantité par le changement d'usage.

- La circulation routière actuelle face au lot est liée à l'accès aux ressources et le trafic est essentiellement composé de véhicules liés à l'exploitation forestières, camion de transport de bois, véhicules utilitaires (pick-up d'entreprises).
 - Le cas de la parcelle entre le lot proposé au développement et le droit de passage du chemin public doit être réglé.
 - La désignation du chemin doit changer pour permettre de déterminer les conditions d'accès les plus sécuritaires pour la subdivision.
 - L'usage résidentiel-commercial requiert 1 stationnement par unité de logement de location.
- Le plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick ne comprend pas de dispositions liées aux normes d'accès selon les usages pour les lots existants. Ceci devrait être pris en compte à l'étape de la subdivision, pour ce cas particulier.

Table 8 : Chemin Rapid falls Brook et Table 9 : Accès proposé du chemin Rapid falls brook

Natural contrains

Les terrains sujet au rezonage ne présentent aucune contrainte naturelle liée à une réglementation provinciale ou municipale existante comme les champs de captages, les bassins versants désignés, les zones humides réglementées, les cours d'eau réglementés ou des contraintes identifiées liées aux inondations intérieures. Il y a des pentes supérieures à 15% (indiquée en rouge sur la deuxième carte ci-dessous)

Table 10: contraintes naturelles

Codes

Les dispositions du Code National du Bâtiment devront s'appliquer aux différents types de bâtiments proposés sur le terrain selon leur nature résidentiel-commerciale et à l'ensemble du projet, y compris les accès et les distances aux limites de propriété.

Nouveau zonage proposé

Les amendements suivants sont proposés :

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

Rezoner vers une zone commerciale de Villégiature (C3) limitée et spécifique au site et au développement proposé sur le lot MID qui sera déterminé lors de l'approbation de la subdivision et selon la proposition et le plan de localisation, sous réserve de conditions que le conseil municipal peut imposer.

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:

Table 11: Comments from GNB

<i>Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme</i>	<i>110(1)(a)</i>
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;	
Le conseil municipal de la Communauté rurale de Kedgwick demande l'Avis du CCMU de la CSR Restigouche sur le projet d'arrêté.	

Concernant le projet d'arrêté tel que décrit ci-dessous:

Changer le zonage du lot proposé 2025-2 du Plan de lotissement Shawn James MacDonald NID 50251487, situé Chemin Falls Brook Rapid. Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété est modifié de la « Zone d'exploitation rurale, Zone RU1, » à la nouvelle désignation « Zone commerciale de villégiature, Zone C3 » afin de permettre l'aménagement d'un complexe de chalets comportant 5 chalets unifamiliaux ainsi que 8 chalets bi familiaux proposés à la location et un chalet pour l'usage personnel du propriétaire et d'un bâtiment accessoire

Il est proposé et appuyé (M. Power / P. Levesque) que le comité RECOMMANDE au conseil municipal de Kedgwick d'approuver l'amendement suivant:

- a) Appliquer les changements décrits ci-dessus au terrain localisé Chemin Rapid Falls Brook (Lot proposé 2025-2 du terrain portant le NID 50251487) uniquement au moyen d'un rezonage conditionnel adopté selon les normes de l'Article 59 de la Loi sur l'urbansime
- b) Inclure les conditions suivantes dans l'Entente conditionnelle de rezonage:
- Les modalités et conditions qui suivent s'appliquent si le lot proposé 2025-2 est aménagée pour un complexe de chalets en vertu de l'Article 1 de l'arrêté 19-2025-2.
 - Le plan de subdivision tentatif créant les lot 2025-1 et 2025-2 doit être validé par l'Agent d'aménagement et enregistré pour créer les lots.
 - Un certificat de conformité du Ministère de la Justice et de la Sécurité publique et/ou du Ministère de la Santé pour le système d'évacuation des eaux usées relatif au projet proposé devra être obtenu avant l'émission des permis de construction.
 - Le lot proposé 2025-2 devra être aménagée en conformité avec le plan d'implantation et le plan de subdivision approuvé et enregistré soumis par Serge Dugas et placé à l'annexe 2 de l'arrêté 19-2025-2. Tout aménagement qui, de l'avis de la Division urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche (CSRR), est dérogatoire au plan d'implantation devra être approuvé par le Comité consultatif en matière d'urbanisme (CCMU) en consultation avec la Communauté rurale.
 - Selon la Direction de gestion des eaux de surface (GES), il est possible que la parcelle soit affectée par une terre humide non cartographiée. Toute modification effectuée dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide requiert un permis de Modification de Cours d'Eau et de Terre Humide (MCETH). Étant donné que l'évaluation de la Direction de gestion des eaux de surface (GES) indique le potentiel d'une terre humide (et/ou d'un cours d'eau) non cartographiée à l'intérieur ou à moins de 30 mètres de la propriété, la Direction de GES pourrait exiger que la présence/les limites des terres humides soit évaluée sur le terrain par un professionnel qualifié en délimitation de terres humides avant tout autre développement ou aménagement sur celle-ci.
 - Si un permis de modification de cour d'eau ou une EIE est requis lors du développement, le Ministère des ressources naturelles doit être contacté concernant l'habitat des hirondelles de rivage.
 - Les usages prévus doivent prévoir le nombre minimal d'aires de stationnement hors-rue selon le plan rural.
 - Tout bâtiment principal et accessoire devra être conforme aux normes édictées par le Code National du

- Bâtiment (CNB) en fonction du groupe et la division d'usage qui s'applique.
- L'affichage devra être conforme aux dispositions de zonage applicables de l'arrêté 19-2017 Plan rural de la Communauté Rurale de Kedgwick.
 - Sauf dispositions contraires stipulées dans les modalités et conditions qui précèdent, l'ensemble des dispositions contenues dans l'arrêté 19-2017 plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick continue de s'appliquer comme il se doit à tout usage, bâtiment et construction sur le lot proposé 2025-2.
 - Les modalités et conditions ci-dessus lient les parties, ainsi que leurs héritiers, administrateurs, officiers, successeurs et ayant droits respectifs, le cas échéant.
 - Une fois le rezonage terminé, le lot proposé 2025-2 et tout bâtiment ou construction s'y trouvant ne pourront être aménagés ou utilisés qu'en conformité avec cette entente de rezonage conditionnel, avec les modalités et les conditions imposées, et à l'intérieur des délais impartis.

Se référer à l'arrêté tentatif 19-2025-2 qui a été rédigé pour répondre à l'Amendement au plan rural selon les recommandations

Table 12: Ébauche d' Arrêté 19-2025-2

	PROPOSITION ADOPTÉE
Oui-5	
Non-1	
Excl.-1	

La demande de subdivision fait partie d'une demande de zonage pour l'établissement d'un complexe de chalet sur le terrain portant le NID 50251487.

le promoteur et le propriétaire souhaitent créer Les lots 2025-1 et 2025-2 du terrain original pour le projet de complexe de chalet et laisser un lot restant.

le plan de subdivision tentative indique une façade de 25,44 m pour le lot restant au lieu de 54 m requis.

Arrêté de zonage de la Communauté rurale de Kedgwick

Article 80

(1) Tout lot doit respecter les normes d'implantation suivantes :
Lot non desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout

Selon les recommandations d'un titulaire d'une licence pour l'installation de systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées conventionnelles ou d'une autorité compétente, mais pas moins de :
Largeur minimale: 54 mètres (177 pi)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme 78 (1) a)

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 projets prévus par la présente loi touchant le terrain;

une dérogation de 28.56 m pour un lot restant de 25.44m au lieu de 54 m de façade sur une rue publique maintenue.

La proposition ne compromet pas les possibilités pour l'accès à la partie utilisable du lot restant et l'aménagement future du lot restant. La dérogation est considérée comme raisonnable. Pour ces raisons, il est proposé et appuyé (M. Power / P. Levesque) que la demande de dérogation SOIT APPROUVÉE, avec la condition suivante :

- La portion de chemin public qui fait aux terrains proposés à la subdivision devra être désigné par le Ministre des Transports et de l'Infrastructure pour que le plan de subdivision puisse être revu et validé par l'agent d'aménagement.
- Un rapport préparé par un arpenteur enregistré au Nouveau-Brunswick soit soumis à l'Agent d'Aménagement indiquant que les distances de sécurité pour l'accès des lots créés et du lot restant sur un chemin public désigné rencontrent les normes minimales établies.
- Aucun bâtiment et/ou structure ne seront permis sur la partie du lot restant mesurant 25.44 mètres, et qu'une note soit placée sur le plan final incluant l'identification du corridor de 25.44m de large.

PROPOSITION ADOPTÉE

Oui-5
Non-1
Excl.-1

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-08EN	Campbellton	26 Sunset Drive	E.B Construction LTD

A tentative subdivision plan has been submitted by East Coast Survey on behalf of E.B Construction Ltd.

The intent of the subdivision plan is to create lot 2025-1 and 2025-2 which are to be taken from the property identified with PID 50000405

The PID 50000405 is currently being occupied by a house that does not have any frontage on the public street (Sunset Drive).

Lot 2025-1 is a reconfiguration of the existing lot which is currently 50' x100' and land locked. The intent of this lot is to provide frontage and correct the land locked issue.

Lot 2025-2 meets the current provisions on lot requirements for the R2 Zone.

City of Campbellton Zoning By-law

LOT SIZES

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

- i- a width of at least 18 metres (60 ft),
- ii- a depth of at least 30 metres (100 ft), and
- iii- an area of at least 540 square metres (6,000 sq ft);

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78(1)a)

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,

The Committee is requested to GRANT A VARIANCE OF
0.6m (1.97ft) on the lot width of lot 2025-1
Result: new lot with a width of 17.4 meters (57.09 feet)

It was moved and seconded (P. Levesque / M. Power) thus BE APPROVED AS PRESENTED, to resolve the issue of the PID 50000405 not having frontage to the public street. The applicant wishes to create these lots to solve the land locked issue presented.

MOTION CARRIED

Un plan provisoire de lotissement fut soumis par le Arpenteurs East Coast de la part de E.B Construction Ltée.

L'intention du plan de lotissement est de créer le lot 2025-1 et 2025-2 qui sera soustrait de la propriété identifié avec le NID 50000405.

Le PID 50000405 est présentement occupé par une maison qui n'a aucune façade sur la voie publique (Sunset Drive).

Le lot 2025-1 est une reconfiguration du lot existant qui mesure actuellement 50' x 100' et qui est actuellement enclavé. Le but de ce lot est de fournir une façade et de corriger le problème d'enclavement du terrain.

Le lot 2025-2 rencontre les dispositions pour les lots dans la zone R2.

Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton

DIMENSIONS DES LOTS

- a) s'agissant d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles :
- i- une largeur minimale de 18 mètres (60 pieds),
 - ii- une profondeur minimale de 30 mètres (100 pieds),
 - iii- une superficie minimale de 540 mètres carrés (6000 pieds carrés);

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78(1)a)

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;

On demande au Comité d'ACCCORDER UNE DÉROGATION DE

0,6m (1,97 pi) sur la largeur du lot 2025-1

Résultat: nouveau lot ayant une largeur de 17,4m (57,09 pi)

il est proposé et appuyé (P. Levesque / M. Power) que ce SOIT APPROUVÉ TEL QUE PRÉSENTÉ, afin de résoudre le problème du NID 50000405 n'ayant pas de façade sur la rue publique. Le demandeur souhaite créer ces lots pour résoudre le problème d'enclavement foncier présenté.

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-09EN	Kedgwick	219 Chemin du a Rang 7&8	Entreprises Lurette Ltee

A tentative subdivision plan has been submitted by Entreprises Lurette.

The intent of the subdivision plan is to create lot 2025-1 and 2025-2 which to be subtracted to PID 50029354.
The width of the proposed remnant lot is of only 30.14 meters (98.88 ft)

The property is subject to Kedgwick zoning Plan and is located in the RU1.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme **78(1)a)**

Community Planning Act, section 78 (1), states:

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,

The Committee is requested to GRANT A VARIANCE OF

23.86 meters (78.28 feet) on the width of remnant lot PID 50029354.

Result: lot width of 30.14 m (98.88 ft) for the remnant lot of the proposed subdivision.

It was moved and seconded (M. Power / P. Levesque) that the proposed variance BE APPROVED WITH THE FOLLOWING CONDITIONS,

That no building and/or structure shall be permitted on the portion of remnant lot that measures 30.14 meters in width (98.88 ft), and that a not be placed on the final plan including identification of the 20 m (65.61 ft) corridor.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du	August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-10EN	Mann's Mountain	325 Restigouche River Road Serge Bernard

Mr. Serge Bernard has submitted a building permit application, requesting permission to relocate a 60ft x 70ft garage to his property located at 325 Restigouche River Road in Mann's Mountain, NB – Property identified with the PID 50154384.

The garage he wishes to relocate is currently located at 322 Dover street Campbellton, NB identifying with the PID 50398619.

Because of a fire in the summer of 2025, the building was deemed unsafe for commercial operation by the insurance company. The owner is looking to save some of his loss in this relocation project.

The property, which is subject to the Mann's Mountain Planning Area Rural Plan Regulation, and is located in both the Rural Residential and Resource Zones – Mann's Mountain

The garage has an overall surface area of 4200 sqft (390.2sqm).

The overall height is 21.6ft (6.7m) with a width of 60ft (18.3m) and a length of 70ft (21.3m).

The garage will be disassembled at the location in Campbellton and relocated to Mr. Bernards residence in Mann Mountain.

Based on the size of the building, the new assembly will require professional approval on the structural elements. Based on the current rural plan, the project does not require variances other than on height.

Mann's Mountain Planning Area Rural Plan Regulation

- 4.9(1) No accessory building or accessory structure shall
 - a) exceed 6.0 metres in height;
 - b) be placed, erected or altered so that is
 - i- in the front yard of the main building or structure
 - ii- Closer than one meter to a side or rear lot line;

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

53(2)(a)

(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.

The Committee is requested to GRANT A VARIANCE OF

2 ft (0.61m) on the height of building.

It was moved and seconded (K. Savoie / M. Power) that the proposed variance BE APPROVED WITH CONDITIONS, for the following reasons:

- On the basis of the size of his property, the proponent could build multiple accessory buildings on his property and remain compliant to the provisions of the Rural Plan.
- The variance on height will not affect visibility for any adjacent property owners.

Conditions:

- That the building be used for personal use only, and that the use of the building remain accessory to the main use dwelling – no commercial operations.
- That the construction meet all applicable rules and regulations (engineering approval required on foundation and structure).

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-10FR	Mann's Mountain	325 Restigouche River Road	Serge Bernard
M. Serge Bernard a soumis une demande de permis de construire, demandant la permission de déplacer un garage de 60 pieds x 70 pieds sur sa propriété située au 325 rue Restigouche River, à Mann's Mountain, N.-B. – propriété identifiée avec le NID 50154384. Le garage qu'il veut déménager est présentement situé au 322, rue Dover, Campbellton, NB, identifié par le PID 50398619. Due à un feu lors de l'été 2025, le building fut jugé inutilisable pour une opération commerciale par la compagnie d'assurance. Le propriétaire cherche à compenser une partie de ses pertes avec ce projet de relocalisation. La propriété est sujette au règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Mann's Mountain, et est située dans la zone Résidentielle et dans la zone de ressources – Mann's Mountain Le garage a une superficie totale de 4200 pieds carrés (390,2 m²). La hauteur totale est de 21,6 pieds (6,7 m) avec une largeur de 60 pieds (18,3 m) et une longueur de 70 pieds (21,3 m). Le garage sera démonté à l'emplacement de Campbellton et déplacé à la résidence de M. Bernard à Mann Mountain. Basé sur la grandeur du bâtiment, le nouvel assemblage va nécessiter une approbation professionnelle sur les éléments structuraux. Basé sur le plan rural actuel, le projet ne nécessite pas des dérogations autre que sur la hauteur. Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Mann's Mountain 4.9 (1) Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit a) avoir une hauteur supérieure à 6 mètres; b) être implanté, érigé ou modifié de manière à ce qu'il se trouve i- dans la cour avant du bâtiment principal ou de la construction principale, ii- à moins d'un mètre d'une limite latérale ou de la limite arrière du lot; Zoning / Zonage 53(2)(a) (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. On demande au Comité d'APPROUVER UNE DÉROGATION DE... 2 pi (0,61 m) sur la hauteur du bâtiment. il est proposé et appuyé (K. Savoie / M. Power) que cette demande de dérogation SOIT APPROUVÉE AVEC <u>CONDITIONS, pour les raisons qui suivent :</u> - Sur la base de la grandeur de la propriété, le requérant pourrait construire plusieurs bâtiments accessoires sur sa propriété et demeurer conforme aux dispositions du plan rural - La dérogation sur la hauteur n'aura pas d'effets négatifs sur la visibilité pour les propriétés adjacentes. Conditions: - Que le bâtiment soit utilisé pour usage personnel seulement, et que l'usage demeure accessoire à l'usage principal domicile – aucune opération commerciale. - Que la construction rencontre tous les règlements applicables (approbation d'ingénieur exigé pour les fondations et la structure. PROPOSITION ADOPTÉE			

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-11EN	Val d'Amours	2678 Chemin Maltais	Sonia Lavallee

A tentative subdivision plan has been submitted by East Coast Surveys on behalf of Mrs. Sonia Lavallee.

The intent of the subdivision plan is to create lots 1 & 2 along with Parcels A & B which are to be subtracted from PIDs 50166867 & 50166362.

The PID 50166362 is currently being occupied by two houses that the applicant wishes to have located on an individual lot.

Lot 1 and Lot 2 ensure that the two houses be on their own lot. (PID 50166867 & 50166362)

Parcel B ensures that the garage be on the proper lot with the PID 50210384.

Proposal:

Lot 1 - frontage of 42m, depth of 40m, and occupies an area of 1680 sq.m

Lot 2 - frontage of 30m, depth of 40m, and occupies an area of 990 sq.m

History - Property assessment information at Service New Brunswick for PID number 50166867 lists the use of the property as lot and residences – implying more than one dwelling on the property. According to the owner, the second building on the property was originally an accessory building, which over the course of the years was modified to become a second dwelling.

Our records at the Restigouche RSC do not indicate any building or development permits for lawful development of the property however it is our understanding that this development has been in place for some time – more than 30 years according to the owner.

Provincial Regulation 81-126 (Provincial Building Regulation)

11 (2) Except for mobile homes placed or located in a mobile home park containing at least ten spaces of at least three hundred and sixty-three square metres each, and subject to subsection (3), no more than one dwelling may be placed or erected on a lot unless such dwellings are so located that they would be in conformity with the provisions of this Regulation if the lot was divided into separate lots, each abutting a publicly-owned street and containing one dwelling.

Discussion - The proposal seeks to provide for a single dwelling on each lot. Though the works were (without an indication to the contrary) illegal, the current proposal seeks to provide for a single dwelling on a lot which meets the spirit and intent of the Community Planning Act, and of the Provincial Building Regulation 81-126.

Consultation - [...] what you are proposing improves the current situation, but when it comes time to build new sewer systems, we will probably have to apply for an exemption. For the moment, we must ensure that houses have their own sewer system on their land (this is not included in the current drawing). May 21, 2025

Following receipt of the comment, we visited the site and, with the help of the owner, located the systems and returned to Public Health for a follow-up...

Response received from the public health inspector: "...you can reconfigure the lots to improve the situation and when the time comes to build a new sewer system, we will see during the application process whether it should have an exemption or not. The fact that a house was built without a permit is not really within our jurisdiction, so I don't really know what to say about that." August 13, 2025

Description - To the south of the proposed lots is an existing regulated watercourse, which is identified as being part of the Village of Eel River Crossing Watershed. Even with a lot reconfiguration, the possibilities of placing a regulated septic system will be greatly impacted by both of these features.

In normal circumstances, with a proposal to subdivide vacant lots in this same location, we would not be recommending subdivision. We do not have that luxury through this proposal.

New Brunswick's Watershed Protected Area Designation Order (GNB)

Residential – Zone B (location of the two houses)

You can maintain or upgrade existing septic systems, and perform routine maintenance on your residence. You can rebuild, renovate or maintain existing single family and multi-family homes provided that:

The finished structure is not larger than 2000 ft2 or the floor area of the finished structure is not more than 1.5 times the area of the old structure, whichever is less

If your original home has been damaged or destroyed, the replacement home is no closer to a watercourse than was the original dwelling

The renovation or rebuilding does not increase the number of family units

You submit your rebuilding, renovation or expansion plans to the Minister of the Environment & Local Gov't before renovation work begins

You take appropriate steps to prevent the discharge of sediments into any adjacent watercourses.

Community Planning Act. Regulations for lots not serviced by the public water and sewer networks

- a width of at least 54 meters (177,16 feet),
- a depth of at least 38 meters (124,67 feet), and
- an area of at least 4000 square meters (43055,64 sf²)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78(1)a)

Community Planning Act, section 78 (1), states:

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,

The Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF**

12m (39.37 ft) on the width, and 2320 sq.m (24,972 sq.ft) on the area, of lot 1 of the tentative subdivision plan

14m (45.93ft) on the lot width, and 3010 sq.m (32399 sq.ft) on the area, of lot 2 of the tentative subdivision plan

Result for lot 1: lot frontage of 42m (137.8ft), lot depth of 40m (131.2 ft), and an area of 1680 sq.m (18,083.3 sq.ft)

Result for lot 2: lot frontage of 30m (100ft), lot depth of 40m (131.2 ft), and an area of 990 sq.m (10,656 sq.ft)

The Commission has not received any complaints on the properties to date. The applicant wishes to have these houses on their own proper properties for future affairs.

The proposal is to correct an existing land use situation. The proposal seeks to correct it rendering more compliant to the intent of the Community Planning Act.

For these reasons, *It was moved and seconded (T. Paquet / L. Philippe)* that the variances BE APPROVED AS PRESENTED SUBJECT TO CONDITIONS:...

Conditions:

The owner will provide written consent, by legal affidavit (prepared by a lawyer or a solicitor), that the Regional Community of Campbellton and/or the Restigouche Regional Service Commission will not be held responsible for any future consequence stemming from the possible inability to provide a regulatory septic system for the properties.

MOTION CARRIED

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	20 août 2025
Item # 135-11FR	Val d'Amours	2678 Chemin Maltais	Sonia Lavallee

Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part des Arpenteurs East Coast de la part de Madame Sonia Lavallee.

L'intention du plan de lotissement est de créer les lots 1 et 2 avec Parcelle A et B qui seraient soustraient des NIDs 50166867 et 50166362.

Le PID 50166362 est actuellement occupé par un garage et une maison que le demandeur souhaite avoir sur son propre terrain.

Les lots 1 et 2 s'assurent que les deux maisons soient sur leur propre terrain. (PID 50166867 et 50166362)

La parcelle B garantit que le garage est sur le bon terrain avec le PID 50210384.

Proposition:

Lot 1 - devanture de 42m, profondeur de 40m, et occupe une superficie de 1680 mètres carrés.

Lot 2 - devanture de 30m, profondeur de 40m, et occupe une superficie de 990 mètres carrés.

Historique - Les informations sur l'évaluation foncière de Service Nouveau-Brunswick pour le NID 50166867 liste l'usage du terrain comme étant lot et résidences – ce qui invoque plus d'un logement sur la propriété. Selon la propriétaire, le deuxième bâtiment sur la propriété était originalement un bâtiment accessoire qui a été transformé au fil des années pour devenir un deuxième logement.

Nos dossiers à la CSR Restigouche n'indiquent aucun permis de construction ou d'aménagement pour l'aménagement légal de la propriété, mais nous comprenons que ce développement est en place depuis plusieurs années - plus de 30 ans selon la propriétaire.

Règlement provincial 81-126 (Règlement provincial sur la construction)

11 (2) Sauf pour les maisons mobiles placées ou situées dans un parc de maisons mobiles comptant dix emplacements au moins d'une superficie minimale de trois cent soixante-trois mètres carrés chacun et, sous réserve du paragraphe (3), il est interdit de placer ou d'ériger plus d'un logement sur un lot à moins qu'ils ne soient implantés de manière à satisfaire aux prescriptions du présent règlement dans le cas où le lot serait loti en lots distincts qui donneraient sur une rue publique et sur lequel se trouverait une habitation

Discussion - La proposition vise à aménager une seule habitation sur chaque terrain. Bien que les travaux soient (sauf indication contraire) illégaux, la proposition actuelle vise à aménager une seule habitation sur un terrain conforme à l'esprit et à l'intention de la Loi sur l'urbanisme et du Règlement provincial sur la construction 81-126.

Consultation - [...] ce que vous proposer améliore la situation actuelle, mais c'est quand ça va venir le temps de faire des nouveaux systèmes d'égout, il faudra probablement demander une exemption. Pour le moment, il faut s'assurer que les maisons ont leur propre système d'égout sur leur terrain (ce n'est pas inclus dans le dessin actuelle). 21 mai 2025

Suivant la réception des commentaires, nous avons visité le Sentier, et avec l'aide de la propriétaire, avons localisé les systèmes et retourné à la Sécurité publique pour le suivi...

Réponse reçu de l'inspecteur en santé publique : «.... vous pouvez reconfigurer les lots pour améliorer la situation et quand viendra le temps de faire un nouveau système d'égout, nous verrons lors de la demande d'application s'il doit avoir une exemption ou non. Le fait qu'une maison a été construit sans permis n'est pas vraiment de notre ressort, alors je ne sais pas trop quoi dire à ce sujet.» 13 août 2025

Description - Au sud des lots provisoires se trouve un cours d'eau réglementé, identifié comme faisant partie du champ de captage du village d'Eel River Crossing. Même avec une reconfiguration des lots, les possibilités d'installation d'une fosse septique réglementaire seront fortement impactées par ces deux faits.

En temps normal, avec un projet de lotissement de lots vacants à ce même endroit, nous ne recommanderions pas ce type de lotissement. Ce projet ne nous offre pas ce luxe.

Secteur protégé des bassins hydrographiques du Nouveau-Brunswick (GNB)

Vous pouvez maintenir ou améliorer des systèmes de fosses septiques actuels et effectuer des travaux d'entretien routiniers sur votre résidence. Vous pouvez reconstruire, rénover ou entretenir des habitations unifamiliales et

multifamiliales existantes, pourvu que

La structure finie ne soit pas supérieure à 2 000 pieds carrés ou que la surface de plancher utilisable ne soit pas supérieure à 1,5 fois la superficie de l'ancienne structure, selon la surface la moins grande.

Si votre habitation originale est endommagée ou détruite, l'habitation de remplacement ne soit pas plus près du cours d'eau que l'habitation originale

La rénovation ou la reconstruction n'augmente pas le nombre d'unités familiales.

Vous soumettiez votre plan de reconstruction, de rénovation ou d'agrandissement au ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant le début des travaux de rénovation.

Vous prenez les mesures qui s'imposent pour prévenir l'évacuation de sédiments dans les cours d'eau adjacents.

Loi sur l'urbanisme. Dispositions pour un lot non desservi par les réseaux publics d'eau et d'égout

- une largeur minimale de 54 mètres (177,16 pieds)
- une profondeur minimale de 38 mètres (124,67 pieds)
- une superficie minimale de 4000 mètres carrés(43055,64p²)

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78(1)a)

L'article 78 (1) de la Loi sur l'urbanisme stipule :

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;

On demande au Comité d'APPROUVER UNE DÉROGATION DE...

12m (39.37 pi) sur la largeur, et 2320 m2 (24,972 pi2) sur la superficie, du lot 1 of du plan provisoire de lotissement

14m (45.93pi) sur la largeur, et 3010 m2 (32,399 pi2) sur la superficie, du lot 2 du plan provisoire de lotissement

Résultat pour le lot 1 : devanture de 42m (137,8 pi), profondeur de 40m (131,2 pi), et une superficie de 1680 m2 (18,083.3 pi2)

Résultat pour le lot 2 : devanture de 30m (100 pi), profondeur de 40m (131.2 pi), et une superficie de 990 m2 (10,656 pi2)

À ce jour, la Commission n'a reçu aucune plainte concernant ces propriétés. La demandeur souhaite que les maisons soient isolés sur leur propre terrain pour ses affaires futures.

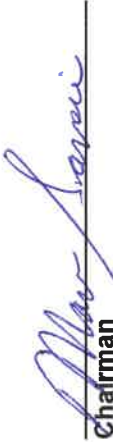
La proposition vise à corriger une situation d'occupation du sol existante et à la rendre plus conforme à l'esprit de la Loi sur l'urbanisme.

Pour ces raisons,il est proposé et appuyé (T. Paquet / L. Philippe) que les dérogations SOIENT APPROUVÉES TELLES QUE PRÉSENTÉES, SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS :...

Conditions :

La propriétaire fournira un consentement écrit, par affidavit légal (préparé par un avocat ou un notaire), selon lequel la Communauté régionale de Campbellton et/ou la Commission de services régionaux Restigouche ne seront pas tenues responsables de toute conséquence future découlant de l'incapacité éventuelle de fournir un système septique réglementaire pour les propriétés.

PROPOSITION ADOPTÉE

Meeting of / Réunion du		August 20, 2025	22 août 2025
Item # 135-12	Meeting No. 135	Reunion no 135	Minutes Procès Verbal
OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES			
No Other Matters / Aucune Autre Affaire			
Item # 135-13	Meeting No. 135	Réunion no 135	Minutes Procès-verbal
ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT			
(P. Levesque) moved that the meeting adjourn at 7:33 p.m.			
(P. Levesque) a proposé que la réunion soit levée à 19h33.			
 Chairman Président		 Director of Planning Services / Directeur de services d'urbanisme	