

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

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

Meeting No. 142 / Réunion no 142

May 20, 2026 / 20 mai 2026

Agenda / L'Ordre du jour

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

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Item # 01EN 714460 NB Inc. Conditional use / Usage conditionnel

Item # 01FR 714460 NB Inc. Conditional use / Usage conditionnel

Item # 01EN Village of Charlo Variance / Dérogation

Item # 02FR Village of Charlo Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

142- 01EN

Groupe Fari

Campbellton

2 Arran Street

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

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

Description : A development approval request has been filed by Groupe FARI. The request: develop a private access road to provide entry to three new multiple dwellings which would be erected if a development approval request were successful – PIDs 50404417 & 50413517.

The property is located at 2 Arran Street and is located in the Institutional (INST) Zone, according to the City of Campbellton Zoning By-law.

The proponent has retained the services of an engineering firm to develop an access meeting the standards of the National Building Code of Canada. The professional firm will be responsible for verification of the integrity of the access. The new access would be used to develop three new multiple dwellings – two, four unit dwellings, and one 7 unit dwelling.

Groupe FARI (By proponent):

FARI Group's vision has always been centered around creating safe, modern, community-focused living environments while proactively responding to the evolving needs of our population. We strongly share your belief that our region must begin planning today for the demographic realities of tomorrow.

The proposed development is intended to serve multiple demographics both short and long term. Initially, the project will respond to the growing housing demand for seniors, retirees, and vulnerable individuals seeking quality rental housing with additional support options. Longer term, our vision is to create a model that bridges independent living and supportive care living, helping residents remain in their community longer while reducing pressure on special care homes and hospital systems.

One important aspect of the project is that we are planning to integrate nurse goals and wellness support within every apartment unit. Our objective is to create an environment where residents can age safely and comfortably with access to support services when needed, while still maintaining independence and dignity. With Nurse call systems in place and available already cooked meals, we want to make sure that the vulnerable and ageing population are we taken care without trying to overload the system.

In addition, we are currently in discussions with the government regarding the possibility of designating seven of the units as affordable living units. We believe this would greatly contribute to the municipality's housing strategy while also ensuring vulnerable populations have access to safe and modern accommodations.

Zoning / Zonage (City of Campbellton Zoning By-law/ Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton)

4.1 INSTITUTIONAL ZONE - INST

Institutional zones include municipal services, provincial services, national services, services offered by religious institutions and public sector services that have been transferred to the private sector (special care homes). These areas include municipal buildings, facilities and equipment. These areas provide essential services to residents. Permitted uses are intended to meet the needs of the community, particularly in terms of education, recreation, culture, sports, security, health, care, public housing, road maintenance and municipal facilities, as well as water supply and sanitation.

Buildings for public or private services, such as electrical substations and telecommunications towers, are also permitted in this zone, subject to certain conditions.

PERMITTED USES

4.11(1) The land, buildings, or structures may only be used for the following purposes:

a) one or more of the following main uses:

- › Municipal or government building
- › Public utility infrastructure
- › Hospital or medical building
- › Religious establishment
- › Cultural and recreational establishment
- › Community establishment
- › Educational institution
- › Daycare or childcare service
- › Senior citizens' home, boarding house, or rooming house
- › Special care home
- › Park or playground
- › Pedestrian trail
- › Indoor or outdoor sports facility
- › Existing cemetery
- › Post office

d) subject to subsection (2):

- › Accessory buildings, structures, or uses related to the main use of the land, building, or structure, if this subsection permits such a main use.

4.11(2) A use permitted under paragraph (1)b), c) or d) is permitted only if it has received the approval of the Commission and complies with such terms and conditions as the Commission may impose.

Discussion - The main building currently serves as a housing and lodging facility for religious workers (sisters). Persons living in the establishment receive treatment. Long term, the building will transition to provide housing and lodging for seniors on the same arrangement. Both main buildings of this property, and of the adjacent property are axed on providing this same service.

This project and the development of these properties are unique in that they offer housing with optional in-home care. In home care is provided by professionally trained medical staff.

Reason/ Raison : This request seeks to have the three new buildings as accessory uses to the main use of the property. A means of expanding the use, and respond to current housing need and future increased care need.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to APPROVE THE CONSTRUCTION OF THREE MULTIPLE DWELLINGS (one 7 unit building, and 2 four unit buildings) in the Institutional (INST) Zone – accessory buildings and uses of the main use and building of the property.

By-law / Arrêté : **Zoning / Zonage**

Section # **4.11 (2)**

Provisions/ Dispositions : 4.11(1) d) subject to subsection (2):

Accessory buildings, structures, or uses related to the main use of the land, building, or structure, if this subsection permits such a main use.

4.11(2) A use permitted under paragraph (1)b), c) or d) is permitted only if it has received the approval of the Commission and complies with such terms and conditions as the Commission may impose.

Technical Recommendation: This proposal is unique by nature offering boarding and housing with care as an offered service.
Recommandation technique : The proposal will help respond to a housing need and eventually, to a need for more assisted living on the same premise as special care homes. For this reason staff recommends that the request **BE APPROVED, subject to conditions...**

Condition:

- 1) That no future subdivision will be permitted along the private access. Any subdivision of land will be in accordance with the City of Campbellton Subdivision By-law – lots to front on a public street.
- 2) The construction of the access must receive the consent of the designer – construction and implementation compliant to the design.
- 3) The construction projects require building and development permits, and their construction will be subject to the minimum requirements of the National Building Code of Canada.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

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

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

142- 01FR

Groupe Fari

Campbellton

2 Arran Street

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

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

Description : Une demande d'aménagement a été déposée par le Groupe FARI. La demande : aménager une voie d'accès privée pour desservir trois nouveaux bâtiments multiples qui seraient construits si la demande était approuvée – NIDs 50404417 et 50413517.

La propriété est située au 2, rue Arran et se trouve dans la zone institutionnelle (INST), selon l'Arrêté de zonage de la ville de Campbellton.

Le promoteur a retenu les services d'une firme d'ingénierie pour concevoir un accès conforme aux normes du Code national du bâtiment du Canada. Cette firme sera responsable de la vérification de l'intégrité de l'accès. Cet accès serait utilisé pour l'aménagement de trois nouveaux bâtiments multiples: deux immeubles de quatre logements et un immeuble de sept logements.

Groupe FARI (par le requérant)

La vision du Groupe FARI a toujours été axée sur la création de milieux de vie sécuritaires, modernes et axés sur la communauté, tout en répondant de manière proactive aux besoins changeants de notre population. Nous partageons pleinement votre conviction que notre région doit dès aujourd'hui se préparer aux réalités démographiques de demain.

Le projet proposé vise à répondre aux besoins de diverses catégories de population, à court et à long terme. Dans un premier temps, il répondra à la demande croissante de logements pour les aînés, les retraités et les personnes vulnérables qui recherchent des logements locatifs de qualité avec des services de soutien supplémentaires. À plus long terme, notre vision est de créer un modèle qui favorise l'autonomie et l'accès à des services de soins de longue durée, permettant ainsi aux résidents de rester plus longtemps dans leur communauté tout en réduisant la pression sur les établissements de soins spécialisés et le système hospitalier.

Un aspect important du projet est l'intégration des soins infirmiers et du soutien au bien-être dans chaque appartement. Notre objectif est de créer un environnement où les résidents peuvent vieillir en toute sécurité et confortablement, avec un accès aux services de soutien nécessaires, tout en préservant leur autonomie et leur dignité. Grâce aux systèmes d'appel infirmière et aux repas préparés à l'avance, nous voulons assurer la prise en charge des personnes âgées et vulnérables sans surcharger le système.

De plus, nous sommes actuellement en discussion avec le gouvernement concernant la possibilité de désigner sept de ces logements comme logements abordables. Nous sommes convaincus que cela contribuerait grandement à la stratégie de logement de la municipalité, tout en garantissant aux populations vulnérables l'accès à des logements sûrs et modernes.

Zoning / Zonage (City of Campbellton Zoning By-law/ Arrêté de zonage de la Ville de

Campbellton)**4.1 INSTITUTIONNEL - INST**

Les zones institutionnelles comportent les services municipaux, les services provinciaux, les services nationaux, les services offerts de la part d'un établissement religieux et les services du secteur public qui ont été transférés au secteur privé (foyers de soins spéciaux). Ces zones incluent notamment les édifices, les installations et les équipements municipaux. Ces secteurs fournissent des services essentiels aux résidents. Les usages permis ont la vocation de répondre aux besoins de la communauté, notamment en termes d'éducation, de loisirs, de culture, de sport, de sécurité, de santé, de soins, de logement public, d'entretien de la voirie et des équipements municipaux ainsi que des équipements en approvisionnement d'eau et de gestion sanitaire. Les constructions de services publics ou privés, telles que les sous-stations électriques et les tours de télécommunications, sont également permises dans cette zone, sous réserve de certaines conditions.

USAGES PERMIS

4.11(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :

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

- › Édifice municipal ou gouvernemental
- › Infrastructure d'utilité publique
- › Hôpital ou édifice médical
- › Établissement religieux
- › Établissement culturel et récréatif
- › Établissement communautaire
- › Établissement d'enseignement
- › Garderie ou service de garde
- › Foyer, pension ou maison de chambres pour personnes âgées
- › Foyer de soins spéciaux
- › Parc ou un terrain de jeux
- › Sentier pédestre
- › Installation sportive intérieure ou extérieure
- › Cimetière existant
- › Bureau de poste

d) sous réserve du paragraphe (2) :

- › des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

4.11(2) Un usage permis en vertu de l'alinéa (1)b), c) ou d) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

Discussion - Le bâtiment principal sert actuellement de logement pour des religieuses (des soeurs). Les personnes qui y résident bénéficient de soins. À plus long terme, le bâtiment sera transformé en résidence pour personnes âgées, selon les mêmes modalités. Les deux bâtiments principaux de cette propriété, ainsi que celui de la propriété adjacente, sont destinés à offrir ce même service.

Ce projet et l'aménagement de ces propriétés sont uniques en ce qu'ils proposent un logement avec soins optionnelles à domicile. Ces soins sont assurés par du personnel médical qualifié.

Reason/ Raison : Cette demande vise à ce que les trois nouveaux bâtiments soient considérés comme des usages accessoires à l'usage principal de la propriété. Il s'agit d'un moyen d'étendre l'usage et de répondre aux besoins actuels en matière de logement et aux besoins croissants futurs en matière de soins.

Request / Demande : Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé D'APPROUVER LA CONSTRUCTION DE TROIS BÂTIMENTS MULTIPLES (un immeuble de 7 unités et 2 immeubles de 4 unités) dans la zone institutionnelle (INST) – bâtiments et usages secondaires au bâtiment et à l'usage principal de la propriété.

By-law / Arrêté : **Zoning / Zonage**

Section # **4.11 (2)**

Provisions/ Dispositions : 4.11 (1) d) sous réserve du paragraphe (2) :
des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

4.11(2) Un usage permis en vertu de l'alinéa (1) b), c) ou d) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

Technical Recommendation: Ce projet est unique en son genre, offrant un hébergement avec services de soins. Il permettra de répondre à un besoin en logement et, à long terme, à un besoin accru de logements avec soins, sur le même prémisses que les foyers de soins. Pour cette raison le personnel recommande que la demande **SOIT APPROUVÉE, sujet aux conditions suivantes...**

Condition:

- 1) Aucun lotissement futur ne sera autorisé le long de l'accès privé. Tout lotissement devra être conforme à l'Arrêté de lotissement de la Ville de Campbellton – les lots doivent donner sur une voie publique.
- 2) La construction de l'accès doit être approuvée par le concepteur – la construction et la mise en oeuvre doivent être conformes aux plans.
- 3) Les projets de construction nécessitent des permis de construire et d'aménagement, et leur réalisation sera soumise aux exigences minimales du Code national du bâtiment du Canada.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: **Avis public** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (24 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

142- 01EN

East Coast Surveys

Charlo

19 McIntyre Street

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : This proposal comes following a development approval submission which was approved by the Restigouche Planning Review and Advisory Committee surrounding a variance on lot width – November 2025.

The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee was requested to GRANT A VARIANCE of 24 meters (78.74 feet) on the width of lot 2025-1 of the proposed tentative plan – M2L Property Inc. Subdivision.

Result: lot width of 6 m (19.69 ft) for the lot 2025-1 of the proposed subdivision.

After examining the facts presented, the Committee approved the request, judging that it met the general intent of the Community Planning Act – Item 138-10.

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

Part VIII – CC Zones

Section 46 (1) Any land, building or structure may be use for the purpose of, and for no other purpose, (xv) a use permitted in a R2 Zone

PART XVII - GENERAL PROVISIONS

Number of Main Buildings or Structures on a Lot

92. Notwithstanding other provisions of this by-law, no more than one main building or structure may be placed or erected on a lot unless such buildings are so located that they would be in conformity with the provisions of this By-law and the Subdivision By-law if the lot was subdivided into separate lots, each abutting a publicly-owned street and containing one main building.

Charlo Zoning By-Law

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

(a) a width of at least 30 metres (100 ft).

(b) a depth of at least 30 metres (100 ft), and

(c) an area of at least 900 square metres (10,000 sq ft).

Charlo Zoning By-Law (R2)

18. (1) No multiple dwelling may be placed, erected or altered on a lot unless the lot is serviced by the municipal sewer and water system and has and contains

(a) a width of at least 27 metres (90 ft) and 30 metres (98 ft) in the case of a corner lot, plus 3 metres (10 ft) more than 27 metres (90 ft) for each dwelling unit therein in excess of three;

(b) a depth of at least 30 metres (100 ft); and

(c) an area of at least 810 square metres (8,720 sq ft) and 900 square metres (9,687 sq ft) in the case of a corner lot, plus 90 square metres (970 sq ft) more than 810 square metres (8,720 sq ft) for each dwelling unit therein in excess of three.

For a 4 unit building, the minimum lot size would be 30m x 30m and the minimum lot area 900 sq. m.

The latest proposal proves that subdivision of the lot would be feasible. The tentative lots meet this lot size, however the access points would require variance – variance on lot width would be required. On the basis of the tentative submission, a width of 10m would apply to the lot for the existing building.

The proponents are not looking to subdivide the lot. Both buildings would be located on the same lot, and units rented individually.

The property is being developed on an agreement between the proponents and the municipality. Future phases are also being discussed but a final proposal has not been submitted.

The Village of Charlo Zoning By-law presently has provisions for development in proximity to the railway.

104. DEVELOPMENT NEAR A RAILWAY

(1) No new habitable building shall be placed, erected or altered so that it is within 30 meters of the railway right of-way.

•A habitable building in existence on November 22, 2022, having a railway setback less than 30 meters may be repaired, renovated, reconstructed and expanded provided that

(a) the repair, the renovation, reconstruction and expansion do not further reduce the railway setback, and

(b) all other applicable provisions of the zoning by-law are satisfied.

•A vacant lot in existence on November 22, 2022, that is unable to meet the railway setback of 30 meters may be developed provided that a minimum railway setback of 15 meters is maintained between the railway right-of-way and a habitable building.

When this file was originally presented, the proposal with the building inspector was to develop two multiple dwellings on the property. Unfortunately, this was not caught when the file was presented for the variance request presented for subdivision – November 2025.

The existing lot provision allows for construction with a 15m (50ft) set-back from the railway – in compliance with the By-law. On the basis of the size of the lot, the property could have been used as the location of an 18 unit multiple dwelling (on the basis of the lot size). $72.06 \text{ (lot width)} - 27 \text{ (minimum lot width)} = 45.06 / 3 = 15.02 + 3 = 18.02$ units.

The intention of the railway set-back regulation and of the zoning by-law, is to control the development of the number of sensitive uses in proximity to the railway. The proposal today, does not meet or exceed the maximum permissible number of units for the existing lot.

The proponents do not wish to subdivide the lot – two multiple dwellings will be located on the same lot. The proposal therefore does meet the intent of the Zoning By-law with regards to the number of units on the property.

The proposed development, with two multiple dwellings on the property and the development on the 6m wide right of way has received approval from the Village of Charlo Fire Chief, and the access has been developed compliant to applicable access provisions – the access can maintain the weight of the Village of Charlo fire trucks, and all other criteria regarding access is met.

Because of the railway set-back, development within 15m (50ft) of the railway will not be permitted. This means that the possibility of developing a legal access to provide for the subdivision of the land will always be there – it will not be blocked by the construction of a structure. Owner's consent would be required to subdivide, but that is always the case. The proponents are essentially taking a risk by not subdividing. The Commission can not guarantee the feasibility of subdivision if not done so now – upon the expiry of a year.

Note: any additional development will require a separate development approval request where required.

Reason/ Raison : The latest proposal is to locate two, 4 unit multiple dwellings on the property. The proponent was asked to submit a site plan to prove that the subdivision would be possible.
The location of two buildings on the same lot requires that the buildings be so located that they would be in conformity with the provisions of the Zoning By-law and of the Subdivision By-law if the lot was subdivided.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to GRANT A VARIANCE of 20 meters (65.62 feet) on the width of proposed lot 2026-2 of the tentative plan.

Allowance: lot width of 10 m (32.8 ft) for the lot 2025-2 of the tentative plan.

Actual development : Construction of two 4 unit buildings on the same lot.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : 78 (1) An advisory committee or regional service commission may
(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land,

Technical Recommendation: The proposal does not compromise the possibilities for the future development of the remnant lot.
Recommandation technique : The variance is considered reasonable. For these reasons staff recommends that the requested variance **BE APPROVED**.

Condition:

The proponent is advised that the Commission can not guarantee the feasibility of subdivision in the future. Upon the expiry of one year, any new tentative subdivision would have to be re-presented and approved to allow subdivision of the property.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

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

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

142- 02FR

East Coast Surveys

Charlo

19 McIntyre Street

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

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

Description : Cette proposition fait suite à une demande d'approbation d'aménagement qui a été approuvée par le Comité consultatif de révision et d'examen en planification du Restigouche concernant une dérogation sur la largeur du lot – novembre 2025.

Le Comité consultatif de révision et d'examen en planification de la CSR Restigouche a été saisi d'une demande visant à ACCORDER UNE DÉROGATION de 24 mètres (78,74 pieds) sur la largeur du lot 2025-1 du plan provisoire proposé – lotissement de M2L Property Inc.

Résultat : largeur de lot de 6 m (19,69 pi) pour le lot 2025-1 du lotissement proposé.

Après examen des faits présentés, le Comité a approuvé la demande, jugeant qu'elle respectait l'esprit général de la Loi sur l'urbanisme communautaire – article 138-10.

La propriété est assujettie à l'Arrêté de zonage de Charlo. La propriété est située dans la zone Centre communautaire (CC).

Partie VIII – Zones CC

Article 46 (1) Tout terrain, bâtiment ou structure peut être utilisé aux fins de, et à aucune autre fin que, (xv) un usage permis dans une zone R2.

PARTIE XVII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nombre de bâtiments ou structures principaux sur un lot

92. Nonobstant les autres dispositions du présent arrêté, pas plus d'un bâtiment ou d'une structure principale ne peut être placé ou érigé sur un lot, à moins que ces bâtiments soient situés de manière à être conformes aux dispositions du présent arrêté et de l'Arrêté de lotissement si le lot était subdivisé en lots distincts, chacun donnant sur une rue publique et contenant un bâtiment principal.

Arrêté de zonage de Charlo

47. (1) Aucun bâtiment ou structure principal ne peut être construit, situé ou relocalisé, modifié ou remplacé sur un lot à moins que le lot soit desservi par un système d'approvisionnement en eau à usage public et qu'il ait et contienne :

- (a) une largeur minimale de 30 mètres (100 pi);
- (b) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pi); et
- (c) une superficie minimale de 900 mètres carrés (10 000 pi²).

Arrêté de zonage de Charlo (R2)

18. (1) Aucun logement multifamilial ne peut être placé, érigé ou modifié sur un lot à moins que le lot soit desservi par les réseaux municipaux d'égout et d'aqueduc et qu'il ait et contienne :

- (a) une largeur minimale de 27 mètres (90 pi) et de 30 mètres (98 pi) dans le cas d'un lot d'angle, plus 3 mètres (10 pi) additionnels au-delà de 27 mètres (90 pi) pour chaque unité d'habitation au-delà de trois;
- (b) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pi); et

(c) une superficie minimale de 810 mètres carrés (8 720 pi²) et de 900 mètres carrés (9 687 pi²) dans le cas d'un lot d'angle, plus 90 mètres carrés (970 pi²) additionnels au-delà de 810 mètres carrés (8 720 pi²) pour chaque unité d'habitation au-delà de trois.

Pour un immeuble de 4 logements, la taille minimale du lot serait de 30 m x 30 m et la superficie minimale du lot serait de 900 m².

La plus récente proposition démontre que la subdivision du lot serait faisable. Les lots provisoires respectent cette taille de lot; toutefois, les points d'accès nécessiteraient une dérogation – une dérogation concernant la largeur du lot serait requise. Sur la base de la soumission provisoire, une largeur de 10 m s'appliquerait au lot du bâtiment existant.

Les promoteurs ne souhaitent pas subdiviser le lot. Les deux bâtiments seraient situés sur le même lot, et les unités seraient louées individuellement.

La propriété est aménagée en vertu d'une entente entre les promoteurs et la municipalité. Des phases futures sont également en discussion, mais une proposition finale n'a pas encore été soumise.

L'Arrêté de zonage du Village de Charlo prévoit actuellement des dispositions pour l'aménagement à proximité du chemin de fer.

AMÉNAGEMENT À PROXIMITÉ D'UNE VOIE FERRÉE

(1) Aucun nouveau bâtiment habitable ne doit être placé, érigé ou modifié de manière à être situé à moins de 30 mètres de l'emprise ferroviaire.

- Un bâtiment habitable existant au 22 novembre 2022, ayant une marge de recul ferroviaire inférieure à 30 mètres, peut être réparé, rénové, reconstruit et agrandi à condition que :

(a) la réparation, la rénovation, la reconstruction et l'agrandissement ne réduisent pas davantage la marge de recul ferroviaire; et

(b) toutes les autres dispositions applicables de l'arrêté de zonage soient respectées.

- Un lot vacant existant au 22 novembre 2022, qui ne peut respecter la marge de recul ferroviaire de 30 mètres, peut être aménagé à condition qu'une marge de recul minimale de 15 mètres soit maintenue entre l'emprise ferroviaire et un bâtiment habitable.

Lorsque ce dossier a été présenté à l'origine, la proposition soumise avec l'inspecteur en bâtiment était d'aménager deux immeubles multifamiliaux sur la propriété. Malheureusement, cela n'a pas été relevé lorsque le dossier a été présenté pour la demande de dérogation relative à la subdivision – novembre 2025.

La disposition existante du lot permet la construction avec une marge de recul de 15 m (50 pi) par rapport au chemin de fer – conformément à l'arrêté. Sur la base de la taille du lot, la propriété aurait pu être utilisée pour l'emplacement d'un immeuble multifamilial de 18 unités (selon la superficie du lot). $72,06$ (largeur du lot) – 27 (largeur minimale du lot) = $45,06 / 3 = 15,02 + 3 = 18,02$ unités.

L'intention de la réglementation sur la marge de recul ferroviaire et de l'arrêté de zonage est de contrôler l'aménagement du nombre d'usages sensibles à proximité du chemin de fer. La proposition actuelle ne respecte ni ne dépasse le nombre maximal permis d'unités pour le lot existant.

Les promoteurs ne souhaitent pas subdiviser le lot – deux immeubles multifamiliaux seront situés sur le même lot. La proposition respecte donc l'intention de l'Arrêté de zonage en ce qui concerne le nombre d'unités sur la propriété.

Le projet proposé, comprenant deux immeubles multifamiliaux sur la propriété et l'aménagement sur l'emprise de 6 m de largeur, a reçu l'approbation du chef des pompiers du Village de Charlo, et l'accès a été aménagé conformément aux dispositions applicables en matière d'accès – l'accès peut supporter le poids des camions d'incendie du Village de Charlo, et tous les autres critères relatifs à l'accès sont respectés.

En raison de la marge de recul ferroviaire, aucun aménagement à moins de 15 m (50 pi) du chemin de fer ne sera permis. Cela signifie que la possibilité d'aménager un accès légal afin de permettre la subdivision du terrain existera toujours – elle ne sera pas bloquée par la construction d'une structure. Le consentement du propriétaire serait requis pour subdiviser, mais cela est toujours le cas. Les promoteurs prennent essentiellement un risque en ne subdivisant pas. La Commission ne peut garantir la faisabilité d'une subdivision si celle-ci n'est pas réalisée maintenant – à l'expiration d'une année.

Remarque : tout aménagement additionnel nécessitera une demande distincte d'approbation d'aménagement, lorsque requise.

Reason/ Raison : La plus récente proposition consiste à aménager deux immeubles multifamiliaux de 4 logements sur la propriété. Le promoteur a été invité à soumettre un plan d'implantation afin de démontrer que la subdivision serait possible.

L'emplacement de deux bâtiments sur le même lot exige que les bâtiments soient situés de manière à être conformes aux dispositions de l'Arrêté de zonage et de l'Arrêté de lotissement si le lot était subdivisé.

Request / Demande : Le Comité consultatif de révision et d'examen en planification de la CSR Restigouche est saisi d'une demande visant à ACCORDER UNE DÉROGATION de 20 mètres (65,62 pieds) sur la largeur du lot proposé 2026-2 du plan provisoire.

Dérogation accordée : largeur de lot de 10 m (32,8 pi) pour le lot 2025-2 du plan provisoire.

Aménagement réel : construction de deux immeubles de 4 logements sur le même lot.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* Section # **78 (1)**

Provisions/ Dispositions : 78 (1) Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut:
a) ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;

Technical Recommendation: La proposition ne compromet pas les possibilités d'aménagement futur du lot résiduel. La **Recommandation technique :** dérogation est considérée comme raisonnable. Pour ces raisons, le personnel recommande que la dérogation demandée **SOIT APPROUVÉE**.

Condition :

Le promoteur est avisé que la Commission ne peut garantir la faisabilité d'une subdivision dans l'avenir. À l'expiration d'une période d'un an, tout nouveau plan provisoire de lotissement devra être présenté de nouveau et approuvé afin de permettre la subdivision de la propriété.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: **Avis publique** - En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude. (8 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.