

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

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

Meeting No. 144 / Réunion no 144

July 15, 2026 / 15 juillet 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

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

15 juillet 2026

Variance / Dérogation

Variance / Dérogation

Similar and Compatible

Similaire et Compatible

Meeting of / Réunion du

July 15, 2026

15 juillet 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

144 - 01EN

Phillipe Harrigan

Campbellton

17 Brook Terrace

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

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : • Building permit application - Mr. Phillipe Harrigan is requesting permission to construct a 26ft by 40ft by 22.5ft high (7.9m x 12.2m x 6.9m), 1 storey residential accessory building on the property located at 17 Brook Terrace in Campbellton, NB.

• The property is located in a Single Family Residential (R1) Zone

3.18 ACCESSORY BUILDINGS AND STRUCTURES

Dimensions and location

3.18(1) No accessory building or structure located in Zone R1, Zone R2, Zone R4, Zone M1 or Zone LC in the urban core of Campbellton, Atholville and Tide Head may :

- a) have a length greater than 12.2 meters (40 feet);
- b) have a height greater than 4.57 meters (15 feet);**
- c) have more than 1 story;
- d) be located, constructed, or modified so that it is:
 - (i) in the front yard of the main building or main structure or less than 7.6 meters (25 feet) from the front boundary of the lot; and
 - ii) less than 0.9 meters (3 feet) from the side and rear boundaries of the lot;
- e) occupy more than 15% of the total area of the lot.

Lot Occupancy Coefficient (MAX): 45%

Calculations

Home / Maison: 225 m² (2424 ft² /pi²)

Lot : 1429 m² (15381 ft²/pi²)

Prop.: 97 m² (1040 ft²/pi²)

Occupancy

Accessory Lot Occupancy:

Request: 6.76% (O.K.) (15% max.)

Total Lot Occupancy:

Request: 22.52% (O.K.) (45% max.)

Hor. Dimension

Request: 12 m (40 ft) (12 m (40') max.)

Height/ Hauteur:

Request: 7m (22.5ft) (4.6m (15') max.)

Reason/ Raison :

- The applicant is requesting a garage height of 22.5 feet to accommodate the storage of a recreational vehicle (RV). The maximum permitted accessory building height of 15 feet is insufficient to provide the necessary vertical clearance for the RV to enter and be stored within the structure. The proposed height is therefore required to allow the building to serve its intended purpose while providing adequate protection for the vehicle.

Request / Demande : The Committee is requested to GRANT A VARIANCE of 7.5 ft (2.3 m) on the height of a proposed accessory building.

Result: construction of a 26' x 40' x 22.5' high detached accessory building.

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

Provisions/ Dispositions : 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.

Technical Recommendation: • Staff recommends the variance **BE APPROVED** with a condition, for the following reasons...
Recommandation technique :

The proposed accessory building remains subordinate to the principal dwelling and is situated on a large lot. The total lot occupancy will remain low at approximately 22.5%.

The variance applies only to the building height and is not expected to have a significant impact on neighboring properties or the character of the surrounding residential area.

The proposal allows for the reasonable use of the property while maintaining the general intent of the Zoning By-law.

Condition:

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

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and
Consultation externe : Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (20 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 15, 2026

15 juillet 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

144 - 01FR

Phillipe Harrigan

Campbellton

17 Brook Terrace

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

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

Description : • Demande de permis de construction – M. Philippe Harrigan demande l'autorisation de construire un bâtiment accessoire résidentiel d'un étage mesurant 26 pi × 40 pi et d'une hauteur de 22,5 pi (7,9 m × 12,2 m × 6,9 m) sur la propriété située au 17, terrasse Brook, Campbellton (Nouveau-Brunswick).

• La propriété est située dans la zone résidentielle unifamiliale (R1)

3.18 BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

Dimension et localisation

3.18(1) Aucun bâtiment ou construction accessoire située dans la zone R1, la zone R2, la zone R4, la zone M1 ou la zone CL dans le centre urbain de Campbellton, Atholville et Tide Head ne peut :

a) avoir une longueur de plus de 12,2 mètres (40 pieds);

b) avoir une hauteur supérieure à 4,57 mètres (15 pieds);

c) avoir plus de 1 étage;

d) être implanté, édifié ou modifié de telle sorte qu'il se trouve :

(i) dans la cour avant du bâtiment principal ou de la construction principale ou à moins de 7,6 mètres (25 pieds) de la limite avant du lot; et

(ii) à moins de 0,9 mètre (3 pieds) des limites latérales et arrière du lot;

e) occuper plus de 15 % de la superficie d'un lot.

Coefficient d'Occupation du Lot (MAX): 45%

Calculations

Home / Maison: 225 m² (2424 ft² /pi²)

Lot : 1429 m² (15381 ft²/pi²)

Prop.: 97 m² (1040 ft²/pi²)

Occupancy

Accessory Lot Occupancy:

Request: 6.76% (O.K.) (15% max.)

Total Lot Occupancy:

Request: 22.52% (O.K.) (45% max.)

Hor. Dimension

Request: 12 m (40 ft) (12 m (40') max.)

Height/ Hauteur:

Request: 7m (22.5ft) (4.6m (15') max.)

Reason/ Raison : • Le demandeur sollicite une hauteur de garage de 22,5 pieds afin d'y entreposer un véhicule récréatif (VR). La hauteur maximale autorisée de 15 pieds pour un bâtiment accessoire ne permet pas de fournir le dégagement vertical nécessaire pour que le VR puisse accéder au bâtiment et y être stationné. La hauteur proposée est donc requise afin que le bâtiment puisse remplir sa fonction prévue tout en assurant une protection adéquate du véhicule.

Request / Demande : Le Comité est demandé D'ACCORDER UNE DÉROGATION de 7.5 pi (2.3 m) sur la hauteur d'un bâtiment accessoire proposé.

Résultat: construction d'un bâtiment accessoire résidentiel détaché de 26' x 40' x 22.5' de hauteur.

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

Provisions/ Dispositions : 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.

Technical Recommendation: Le personnel recommande que les dérogations **SOIT ACCORDÉE** avec une condition, pour les
Recommandation technique : raisons qui suivent...

Le bâtiment accessoire proposé demeure secondaire par rapport à la résidence principale et est situé sur un grand terrain. Le taux d'occupation total du lot demeurera faible, à environ 22,5 %.

La dérogation vise uniquement la hauteur du bâtiment et ne devrait pas avoir d'incidence importante sur les propriétés voisines ni sur le caractère résidentiel du secteur.

La proposition permet une utilisation raisonnable de la propriété tout en respectant l'intention générale du règlement de zonage.

Condition:

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

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Consultation externe : de la Commission de services régionaux 2, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés par la poste de l'heure, la date et le lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. (20 avis envoyés)

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

July 15, 2026

15 juillet 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

144 - 02EN

Phillipe Levesque

Charlo

Craig Road

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

Type of Request: **Similar and Compatible**

Type de demande :

Description : • A tentative subdivision plan has been submitted by East Coast Survey.

• The intent of the subdivision plan is to create lot 2026-1 to build a commercial kitchen for catering purposes as well as take out service and a drive thru.

• A small prefabricated building with a maximum size of 28' x 40', either on blocks or a foundation. The primary purpose is to establish a commercial kitchen for preparing food for catering services. It will include equipment such as ovens, fryers, and refrigerators, similar to a restaurant kitchen. We are also considering the possibility of adding a take-out service or a drive-through in the future. However, that would be considered « phase 2 » of the project.

• The property is located in the Mixed (M) Zone

Village of Charlo

PART VII - M ZONES

MIXED

Permitted Uses

39. (1) Subject to section 92, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

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

(i) a use permitted in R1 zones,

(ii) subject to Section 102, a mini home or mobile home,

(iii) a use permitted in LC zones; and

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

PART VII – R1 ZONES

SINGLE- AND TWO-FAMILY RESIDENTIAL

Permitted Uses

Any land, buildings or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) subject to section 92, one or more of the following main uses:

(i) a single-or two-family dwelling,

(ii) a park or playground, or

(iii) subject to subsection (2), a public utility; and

(b) one or more of the following secondary uses:

(i) a boarding or rooming house or tourist home, or

(ii) subject to section 96, a home occupation; and

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

(2) A public utility shall not be located so that any part of it is closer to the street line than the building line of neighbouring houses plus 7.5 metres.

PART VII – LC ZONES
LOCAL COMMERCIAL
Permitted Uses

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

(a) subject to section 92, one or more of the following main uses:

- (i) small grocery store,
- (ii) small retail store,
- (iii) a day nursery, or
- (iv) personal service shop; and

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

(2) The following main or secondary uses of land or a building are permitted only if approved by the Commission and only on compliance with such terms and conditions as may be imposed by the Commission:

- (a) a service station,
- (b) a plumbing or electrical service establishment,
- (c) an office,
- (d) a commercial greenhouse or tree nursery,
- (e) a small liquor licensed or unlicensed café-restaurant, or**
- (f) a microbrewery.

Reason/ Raison : • The applicant wishes to open a catering business

Request / Demande : • The Committee is requested to APPROVE THE USE and impose the conditions considered fit.

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

Provisions/ Dispositions : Section 9.8 – Garden Suites

Garden suites are uses permitted in the UR and UM zones, subject to the conditions that the Commission may impose in accordance with Section 53(3)c) of the Community Planning Act and subject to the following conditions:

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

The advisory committee or Restigouche Regional Service Commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit,

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

Technical Recommendation: The lot is located close to the highway and the proposal should have minimal impact on the
Recommandation technique :

neighborhood. For this reasons, staff recommends the request BE APPROVED AS PRESENTED subject to the following conditions...

- Obtain an approval from Public Safety for the installation of a septic tank
- The building must be constructed in compliance with the National Building Code of Canada 2020.

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and
Consultation externe : Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered (12 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

July 15, 2026

15 juillet 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

144- 02FR

Phillipe Levesque

Charlo

Craig Road

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

Type of Request: **Similaire et Compatible**

Type de demande :

- Description :**
- Un plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de Arpentage East Coast
 - L'intention du plan de lotissement est de créer le lot 2026-1 afin d'y construire une cuisine commerciale destinée à des services traiteur, à la vente de repas à emporter, ainsi qu'à un service à l'auto.
 - Un petit bâtiment préfabriqué d'une grandeur maximal de 28' x 40' sois sur des bloc ou fondation. Le principal but est de faire une cuisine commerciale pour préparer des aliments pour un service de traiteur. Four, friteuse, réfrigérateur, c'est comme une cuisine de restaurant. On pensait aussi mettre en place pour la possibilité d'avoir un take out ou un drive thru. Mais ça c'est la « phase 2 » du projet.

La propriété est située dans la zone Mixed (M)

Village de Charlo

PARTIE VII – ZONES M

MIXTES

Usages permis

39. (1) Sous réserve de l'article 92, tout terrain, bâtiment ou ouvrage peut être utilisé aux fins suivantes, et à aucune autre fin :

- (a) un ou plusieurs des usages principaux suivants :
- (i) un usage permis dans les zones R1,
 - (ii) sous réserve de l'article 102, une mini-maison ou une maison mobile,
 - (iii) un usage permis dans les zones LC; et

(b) tout bâtiment, ouvrage ou usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, pourvu que cet usage principal soit permis en vertu du présent article

PARTIE VII – ZONES R1

RÉSIDENTIELLES UNIFAMILIALES ET BIFAMILIALES

Usages permis

Tout terrain, bâtiment ou ouvrage peut être utilisé aux fins suivantes, et à aucune autre fin :

- (a) sous réserve de l'article 92, un ou plusieurs des usages principaux suivants :
- (i) une habitation unifamiliale ou bifamiliale,
 - (ii) un parc ou un terrain de jeu,
 - (iii) sous réserve du paragraphe (2), un service public; et

- (b) un ou plusieurs des usages secondaires suivants:
- (i) une pension, une maison de chambres ou une maison touristique,
 - (ii) sous réserve de l'article 96, une occupation à domicile; et

(c) tout bâtiment, ouvrage ou usage accessoire lié à l'usage principal ou secondaire du terrain, du bâtiment ou de l'ouvrage, pourvu que cet usage principal soit permis en vertu du présent paragraphe.

(2) Un service public ne doit pas être situé de manière à ce qu'une partie quelconque de celui-ci soit plus rapprochée de la ligne de rue que la ligne de construction des habitations voisines, plus 7,5 mètres

PARTIE VII – ZONES LC COMMERCIALES LOCALES

Usages permis

32. (1) Tout terrain, bâtiment ou ouvrage peut être utilisé aux fins suivantes, et à aucune autre fin :

a) sous réserve de l'article 92, un ou plusieurs des usages principaux suivants :

- (i) une petite épicerie,
- (ii) un petit commerce de détail,
- (iii) une garderie,
- (iv) un établissement de services personnels; et

b) tout bâtiment, ouvrage ou usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, pourvu que cet usage principal soit permis en vertu du présent article.

(2) Les usages principaux ou secondaires suivants d'un terrain ou d'un bâtiment sont permis uniquement s'ils sont approuvés par la Commission et sous réserve du respect des modalités et conditions qu'elle peut imposer :

- a) une station-service,
- b) un établissement de services de plomberie ou d'électricité,
- c) un bureau,
- d) une serre commerciale ou une pépinière,
- e) un petit café-restaurant, avec ou sans permis d'alcool,**
- f) une micro brasserie.

Reason/ Raison : • Le demandeur souhaite ouvrir une entreprise de traiteur.

Request / Demande : On demande au Comité D'APPROUVER L'USAGE et d'imposer les conditions jugées nécessaires.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme*

Section # 55(1)

Provisions/ Dispositions : Section 9.8 Pavillons-jardin

Les pavillon-jardins sont des usages permis dans la zones RU et MU sous réserves des conditions que peut imposer la Commission selon l'articles 53(3) c) de la Loi sur l'Urbanisme et des conditions suivantes:

Loi sur l'urbanisme, section 55 (1), indique que:

Le comité consultatif ou la Commission de Services Régionaux Restigouche peuvent autoriser,

sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2) (a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Technical Recommendation: • Le terrain est situé à proximité de l'autoroute et le projet proposé devrait avoir un impact minimal sur le voisinage. Pour ces raisons, le personnel recommande que la demande SOIT APPROUVÉE TEL QUE PRÉSENTÉ sous réserve des conditions suivantes...

Recommandation technique :

- Obtenir une approbation de la Sécurité publique pour l'installation d'une fosse septique.
- Que le bâtiment soit construit en suivant les normes du Code national du Bâtiment Canada 2020.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (12 avis envoyés).

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.