

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

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

Meeting No. 146 / Réunion no 146

August 19, 2026 / 19 août 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

August 19, 2026

19 août 2026

Item # 01EN

Charles Bernard

Variance / Dérogation

Item # 01FR

Charles Bernard

Variance / Dérogation

Item # 02EN

Mikael Savoie

Variance / Dérogation

Item # 02FR

Mikael Savoie

Variance / Dérogation

Item # 03EN

Jessica Savoie & René Doucet

Variance / Dérogation

Item # 03FR

Jessica Savoie & René Doucet

Variance / Dérogation

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 01EN

East Coast Surveys

Balmoral

30 rue Charles

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

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

Description : A tentative subdivision plan has been submitted by East Coast Survey on behalf of Charles Bernard. The intent of the subdivision plan is to create lot 2026-1. The lot 2026-1 is being created to place a house on the lot. The lot is currently being occupied by a barn, which will be relocated and placed on the remnant lot. The remnant lot only measures 20m of street frontage, which does not meet the minimum requirements.

Bois-Joli rural plan

Section 7.1 (4) Placement standards for main buildings in RD zones

Building placement standards for lots on public roads

(a) Lot dimensions without public sewer access

Minimum lot area : 4000m²

Minimum lot frontage : 54m

Minimum lot depth : 38m

Reason/ Raison : The owner wishes to build a house on the lot 2026-1
The proposed remnant lot of 20m does not meet the required minimum 54m lot frontage.

Request / Demande : The Committee is requested to **GRANT A VARIANCE OF**
34m (111.5ft) on the lot width of the remnant lot.
Result: remaining lot with a width of 20 meters (65.6 feet)

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

Provisions/ Dispositions : **Community Planning Act:**

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: Staff recommends thus that the request **BE APPROVED** with the following condition:
Recommandation technique :

No structure or building may be placed within the 20m lot frontage.

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 (10 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 01FR

East Coast Surveys

Balmoral

30 rue Charles

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

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

Description : Un plan provisoire de lotissement fut soumis par les Arpenteurs East Coast de la part de Charles Bernard.

L'intention du plan de lotissement est de créer le lot 2026-1.

Le lot 2026-1 est créé pour la construction d'une maison.

Ce terrain est actuellement occupé par une grange, qui sera relocaliser et sera installée sur le terrain restant.

Le terrain restant ne mesure que 20 m de façade sur rue, ce qui est insuffisant.

Plan rurale de Bois-Joli

Section 7.1(4) Normes d'implantations des bâtiments principaux en zone Développement des Ressources

(a) Dimensions des lots sans services d'égouts public

(i) Superficie minimale de lot : 4000 m²

(ii) Façade de lot : 54m

(iii) Profondeur minimale de lot : 38m

Reason/ Raison : Le propriétaire souhaite construire une maison sur le lot 2026-1

La largeur proposée du lot restant de 20 mètres ne répond pas à l'exigence de largeur minimale de lot de 54 mètres.

Request / Demande : On demande au Comité d'**ACCORDER UNE DÉROGATION DE**
34m (111.5 pi) sur la largeur du lot remmenant.
Résultat: le lot restant ayant une largeur de 20m (65.6 pi)

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

Section # **78(1)**

Provisions/ Dispositions : Loi sur l'urbanisme:

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: Les membres du personnel recommandent que la demande de dérogation **SOIT APPROUVÉ**
Recommandation technique : avec le condition suivante:

Aucune structure ni aucun bâtiment ne peut être placé à moins de 20 m de la façade du terrain.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Consultation externe : de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (10 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 02EN

Mikael Savoie

Balmoral

1343 avenue des Pionniers

Program / Programme : Development Approval/ Approbation d'aménagement

Type of Request: **Variance / Dérogation**

Type de demande :

Description : Mr. Savoie has submitted a building permit application, requesting permission to build a 26' by 40' garage. The garage has 1040 sqft of area. The property is located in the Urban Mixed (UM) zone. This proposal is to build a 26' by 40' garage. The garage will have a surface area of 1040 sqft. The accessory building will only occupy approximately 1.006% of the lot. The total lot occupancy will only occupy approximately 3.42% of the lot.

Bois Joli rural plan:

3.2 (2) Placement standards for main buildings in Residential MU zones

Building placement standards for lots on serviced public road: Single-family or two-unit dwelling

Lot coverage for interior lots : 50%

3.2 (4) Accessory buildings and structures

Accessory buildings and structures may not:

- a) be more than 6.5m in height or have more than one storey;
- b) be placed, erected or altered in such a way that they are located:
 - (i) in the front yard or flankage yard of the structure or of the main building;
 - (ii) Be less than 1.5m from a rear lot line or a side lot line;
- (c) have a surface area of more than 84 m²**
- (d) be used, as applicable:
 - (i) For agricultural purposes;
 - (ii) For housing animals other than household pets;
 - (iii) For housing people.

3.2 (5) Building footprint

The total footprint of the accessory buildings and structures may not take up more than 20% of the lot area.

Reason/ Raison : The proposal requires variances on area— Village of Bois Joli Zoning By-law.

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

136 sq.ft (13 sq.m) on the area of the total building – total building area of 1040 sq.ft (97 sq.m).

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 proposed variance **BE APPROVED WITH CONDITIONS**, for the following
Recommandation technique : reasons:

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

The proponent could build multiple accessory buildings on his property and remain compliant. The addition is therefore reasonable and will not have any impacts greater than what is already permitted by the By-law

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 (11 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 02FR

Mikael Savoie

Balmoral

1343 avenue des Pionniers

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

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

Description : M. Savoie a déposé une demande de permis de construire pour un garage de 26 pi sur 40 pi.
La superficie du garage est de 1 040 pi².
La propriété est située dans la zone Mixtes Urbaines (MU)

Ce projet prévoit la construction d'un garage de 7,9 m x 12,2 m (26 pi x 40 pi).
Le garage aura une superficie de 97 m² (1 040 pi²).
Le bâtiment accessoire n'occupera qu'environ 1,006 % de la superficie du terrain.
L'occupation totale du terrain ne représentera qu'environ 3,42 % de sa superficie.

Plan rurale de Bois-Joli

3.2 (2) Normes d'implantation des bâtiments principaux dans la zone Résidentielle MU
Normes d'implantation sur une rue publique avec services: Unifamiliale ou bifamiliale
Coefficient d'occupation de lot intérieur : 50%

3.2 (4) Bâtiments et les constructions accessoires

Les bâtiment et les constructions accessoires ne peuvent pas:

- a) avoir une hauteur supérieure à 6.5m et compter plus d'un étage
- b) être implanté, édifié ou modifié de telle sorte qu'ils se trouvent:
 - (i) Dans la cour avant ou de flanc de construction ou du bâtiment principal;
 - (ii) À moins de 1.5 m d'une limite arrière ou latérale d'un lot
- c) avoir une superficie supérieur à 84m carrées;
- d) service, selon le cas
 - (i) À des fins agricoles,
 - (ii) Au logement d'animaux autre que des animaux domestiques,
 - (iii) À l'hébergement de personnes.

3.2 (5) Emprunte des bâtiment

L'emprunte totale des bâtiments et constructions accessoires ne peut occuper plus de 20% de la superficie d'un lot.

Reason/ Raison : La proposition nécessite des dérogations sur la superficie - Arrêté de zonage de la Village de Bois- Joli.

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

136 pieds carrés (13 mètres carrés) sur la superficie du bâtiment total – superficie du bâtiment total de 1040 pieds carrés (97mètres carrés).

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 cette demande de dérogation **SOIT APPROUVÉE AVEC**
Recommandation technique : **CONDITIONS**, pour les raisons qui suivent :

Le coefficient d'occupation de lot total et pour structures accessoires seront moins que les maximums permis par l'Arrêté de zonage de la Village de Bois Joli, la proposition sera donc en accord avec l'intention général de l'Arrêté.

Le promoteur pourrait construire plusieurs bâtiments accessoires sur sa propriété et demeurer conforme. L'ajout est donc raisonnable et n'aura pas plus d'impacts que ceux déjà autorisés par le règlement.

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Consultation externe : de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (11 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 03EN

Jessica Savoie & René Doucet

Dundee

762 route 280

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

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

Description : Ms. Savoie has submitted a building permit application, requesting permission to build a 40' by 40' garage. The garage has 1600 sqft of area. The property is subject to the Bois-Joli Rural plan and is located in the Rural Residential (RR) zone and has a width of 66 meters (216.54 feet) a depth of 64 meters (209.97 feet) and an area of 4047 square meters (43 561.55 square feet). This proposal is to build a 40' by 40' garage. The garage will have a surface area of 1600 sqft. The accessory building will only occupy approximately 3.68% of the lot. The total lot occupancy will only occupy approximately 8.7% of the lot.

Note

Since the deadline to send the public notices to the neighboring property was missed, we must give the neighbors 2 weeks in case they have comments or objections.

If no comments or objections is received before August 26th, 2026, the building permit will be issued. If we receive comments or objections, this case will be represented at the next Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) meeting on September 16th, 2026.

Bois-Joli rural plan

Section 3.3 RR Zones - Rural Residential

3.3 (3) Implementation standards governing main residential or non-residential building use in the Residential RR zone.

Implementations standards for lots on unserviced public roads : One-family dwelling

Lot coverage for an interior lot : 50%

3.3 (5) Accessory buildings and structures

Accessory buildings and structures may not:

a) be more than 7m in height;

b) be place, erected or altered in such a way that they are located:

(i) in the front yard or the flankage yard of the accessory structure or of the main building;

(ii) Less than 3 m from a rear lot line or a side lot line;

c) take up an area of more than 84 m2;

d) be used to house people.

3.3 (6) Total building footprint

The total footprint of the accessory buildings and structures may not take up more than 355 of the lot area.

Reason/ Raison : The proposal requires variances on the area – Village of Bois Joli rural plan.

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

696 sq.ft (64.66 sq.m) on the area of the total building – total building area of 1600 sq.ft (148.64 sq.m).

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 proposed variance **BE APPROVED WITH CONDITIONS**, for the following reasons:
Recommandation technique :

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

The proponent could build multiple accessory buildings on his property and remain compliant. The addition is therefore reasonable and will not have any impacts greater than what is already permitted by the 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 100 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered (13 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

August 19, 2026

19 août 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

145- 03FR

Jessica Savoie & René Doucet

Dundee

762 route 280

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

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

Description : Mme. Savoie a déposé une demande de permis de construire pour un garage de 40 pi sur 40 pi. La superficie du garage est de 1600 pi². La propriété qui est sujet au plan rural de Bois-Joli est située dans la zone Résidentielle rurale (RR) et possède une largeur de 66m (216.54 pi) une profondeur de 64m (209.97pi) et une superficie de 4047m² (43 561.55 pi²). Ce projet est pour la construction d'un garage de 40pi x 40pi. Le garage aura une superficie de 1600pi². Le bâtiment accessoire n'occupera qu'environ 3.68 % de la superficie du terrain. L'occupation totale du terrain ne représentera qu'environ 8.7 % de sa superficie.

Notes

Puisque le délai pour envoyer les avis publics aux propriétés voisines est passé, nous devons accorder au voisins une période de deux semaines afin de leur permettre de soumettre tout commentaire ou objection.

Si aucun commentaire ou objection n'est reçu d'ici le 26 août 2026, le permis de construction sera délivré. Si des commentaires ou des objections sont reçus, le dossier sera représenté lors de la prochaine réunion du Comité consultatif en matière d'urbanisme (CCMU), le 16 septembre 2026.

Plan rurale de Bois-Joli

3.3 (3) Normes d'implantation des bâtiments principaux à usage résidentiel ou non-résidentiel, dans la zone Résidentielle RR

Normes d'implantation sur une rue publique sans services: Unifamiliale

Coefficient d'occupation de lot intérieur : 50%

3.3 (5) Bâtiments et constructions accessoires.

Les bâtiments et les constructions accessoires ne peuvent pas :

a) avoir une hauteur supérieure à 7 m

b) être implanté, édifié ou modifié de telle sorte qu'ils se trouvent :

(i) Dans la cour avant ou de flanc de construction ou du bâtiment principal;

(ii) À moins de 3 m d'une limite arrière ou latérale d'un lot

c) avoir une superficie supérieure à 84 m carrés;

d) servir à l'hébergement de personnes

3.3 (6) Emprunte totale des bâtiments

L'emprunte totale des bâtiments et constructions accessoires ne peut occuper plus de 35% de la superficie d'un lot.

Reason/ Raison : La proposition nécessite des dérogations sur la superficie – plan rural de Bois- Joli.

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

696 pieds carrés (64.66 mètres carrés) sur la superficie du bâtiment total – superficie du bâtiment total de 1600 pieds carrés (148.64 mètres carrés).

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 cette demande de dérogation SOIT APPROUVÉE AVEC
Recommandation technique : CONDITIONS, pour les raisons qui suivent :

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

Le promoteur pourrait construire plusieurs bâtiments accessoires sur sa propriété et demeurer conforme. L'ajout est donc raisonnable et n'aura pas plus d'impacts que ceux déjà autorisés par le règlement.

Condition:

Que l'usage 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 Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 100 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (13 avis envoyés).

Attachments/ Pièces jointes : S. O.