

Réunion 2020-71

**Comité consultatif régional en
matière d'urbanisme (CCRU)
Réunion régulière
Procès-verbal**

**18 août 2020
Édifice municipal, Pointe-Verte**

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, Patrick Mallet, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

Alain Gauvin, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, DSL
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Membres absents :

Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, DSL

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Lévis Roy

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2020-71

**Regional Planning Advisory
Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes**

**August 18, 2020
Municipal Hall, Pointe-Verte**

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, Patrick Mallet, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Alain Gauvin, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, LSD
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Members absent:

Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, LSD

3. Adoption of the agenda

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Lévis Roy

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

<p>5. <u>Procès-verbal</u></p> <p>5.1 Adoption du procès-verbal du 21 juillet 2020</p> <p>Proposé par : Paul Desjardins Appuyé par : Lévis Roy</p> <p>QUE le procès-verbal de la réunion du 21 juillet 2020 soit adopté tel que présenté.</p> <p style="text-align: center;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>5.2 Affaires découlant du procès-verbal</p> <p>Aucun.</p> <p>6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u></p> <p>6.1 Permis - Raymond Saulnier - 2009 chemin Sormany, Sormany, NID 20239117, filière 24900</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-71-6.1</i>. Le demandeur, Monsieur Saulnier désire construire une allonge de 3,66 mètres (12 pieds) par 6,7 mètres (22 pieds) sur la maison unifamiliale existante. L'agrandissement serait construit à 5,5 mètres (18,04 pieds) de l'emprise du chemin Sormany soit à la même distance de l'emprise de la rue que la maison existante. Le règlement provincial sur les marges de retrait exige un retrait minimum de 7.5 mètres (24.6 pieds) de l'emprise de la rue. Donc, il demande une dérogation pour la marge de retrait avant.</p> <p>Un rayon de 100 mètres a été envoyé aux voisins et nous n'avons pas reçu aucun commentaire.</p> <p>Monsieur Saulnier est présent et est satisfait de la présentation.</p> <p>Étant donné que le ministère des Transports et Infrastructures n'a pas émis aucun commentaire par rapport au retrait demandé.</p>	<p>5. <u>Minutes</u></p> <p>5.1 Adoption of the minutes of July 21, 2020</p> <p>Moved by: Paul Desjardins Seconded by: Lévis Roy</p> <p>THAT the minutes from the July 21, 2020, meeting is adopted as presented.</p> <p style="text-align: center;">MOTION CARRIED</p> <p>5.2 Business arising from the minutes</p> <p>None.</p> <p>6. <u>Public presentation and committee decisions</u></p> <p>6.1 Permit - Raymond Saulnier - 2009 chemin Sormany, Sormany, PID 20239117, file 24900</p> <p>The Development Officer presents the administration report <i>CCRU-71-6.1</i>. The applicant, Mr. Saulnier, would like to build an extension of 3.66 metres (12 feet) by 6.7 metres (22 feet) on the existing single-family dwelling. The expansion would be built at 5.5 metres (18.04 feet) from the Sormany Road's right-of-way and at the same distance as the existing house. The Provincial setback regulation required a minimum setback of 7.5 metres (24.6 pieds) from the street right of way. He is requesting a variance for the front withdrawal margin.</p> <p>A radius of 100 metres was sent to the neighbors and no comments were received.</p> <p>Mr. Saulnier is present and is satisfied with the presentation.</p> <p>Since the Department of Transportation and Infrastructures did not have any comments for the propose setback.</p>
--	--

Étant donné que l'allonge ne sera pas plus près de l'emprise de la rue que l'habitation unifamiliale existant, l'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable et recommande l'approbation.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Alain Gauvin

Que la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Permis - Ideal Reconstruction Inc. - 976 rue Principale, Beresford, NID 20896007, filière 24890

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-71-6.2*. Ideal Reconstruction Inc. est propriétaire d'un lot qui a une largeur de 14,7 mètres le long de la rue Principale, une profondeur de 188 mètres et une superficie de 7 658 mètres carrés. Il y a présentement un commerce d'exercice (CrossFit) ainsi qu'un bureau et de l'entreposage dans ce bâtiment. Il désire remplacer le commerce d'exercice avec 6 unités de logement.

Les dispositions de zonage permettent une habitation multifamiliale de 6 unités, mais un lot desservi doit avoir une largeur minimale de 26 mètres. Donc, il demande une dérogation pour la largeur du lot existant.

Si on examine le plan de lotissement, on s'aperçoit que le lot 2018-2 a une largeur de 14,7 sur une distance de 45,13 mètres et il s'élargit ensuite à 48,2 mètres sur une distance de 142,64 mètres.

Since the extension will not be closer to the street right-of-way than the existing single-family dwelling, the administration is of the view that this exemption request is reasonable and recommends approval.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Permit - Ideal Reconstruction Inc. - 976 rue Principale, Beresford, PID 20896007, file 24890

The Development Officer presents the administration report *CCRU-71-6.2*. Ideal Reconstruction Inc. are the owner of a lot that has a width of 14,7 metres along Principale Street, a depth of 188 metres and an area of 7 658 square metres. There is presently an exercise business (CrossFit), offices and storage within that building. They would like to replace the exercise business with 6 dwelling units.

The zoning provision allows a six-unit apartment building but a service lot must have a minimum width of 26 metres. Therefore they are requesting a variance for the width of the lot.

If we examine the subdivision plan, you will notice that lot 2018-2 has a width of 14.7 metres for a distance of 45.13 metres and then enlarge to 48.2 metres for a distance of 142.64 metres.

Les dimensions minimales d'un lot desservis par le système d'eau et d'égout public pour un six unités de logement est de 26 mètres de largeur, 30 mètres de profondeur et une superficie minimum de 780 mètres carrés. Le lot existant à une largeur de 14,7 mètres, une profondeur de 187,77 mètres et une superficie de 7 658 mètres carrés.

Attendu que :

- Le lot a une façade existante le long de la rue Principale qui est une rue désignée.
- La superficie du lot existant est beaucoup plus grande que le minimum requis dans les dispositions de zonage.
- Il y a amplement d'espace de stationnement pour un six unités ainsi que le commerce Ideal Reconstruction Inc.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général de l'arrêté et du plan.

Messieurs Robert et Michael Morrison sont présents et sont satisfaits de la présentation de leur demande.

Le comité a des préoccupations pour le déblaiement de la neige. Monsieur Robert Morrison ne voit aucun problème lors du déblaiement de la neige, car il peut le pousser à différents endroits sur le terrain. De plus, la propriété s'étend jusqu'à la propriété du CN.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

Que la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Permis - Jean-Yves Hachey - 413 rue Adelard, Nigadoo, filière 24893

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-71-6.3.

The minimum size for a lot which is serviced by the public water and sewage system is 26 metres in width, 30 metres in depth and a minimum area of 780 square metres. The existing lot has a width of 14.7 metres, a depth of 187.77 metres and an area of 7 658 square metres.

Whereas:

- The lot has an existing frontage along Principal Street which is a designated road.
- The area of the existing lot is much larger than the minimum required within the zoning provisions.
- There is enough parking space for the six-unit apartment building and Ideal Reconstruction Inc.

The administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the bylaw and the municipal plan.

Mr. Robert and Michael Morrison are present at the meeting and are satisfied with the presentation of their request.

The committee has concerns about the snow removal. Mr. Robert Morrison sees no problem with the snow removal because it can push at different locations of the property. Furthermore, the property extends up to the CN property.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Permit - Jean-Yves Hachey - 413 rue Adelard, Nigadoo, file 24893

The Development Officer presents the administration report CCRU-71-6.3. Mr. Hachey installed an

Monsieur Hachey a installé un bâtiment accessoire de 3,65 mètres (12 pieds) par 4,87 mètres (16 pieds) et a débuté la construction d'une allonge de 3,65 mètres (12 pieds) par 4,87 mètres (16 pieds) sur ledit bâtiment accessoire sans obtenir de permis de construction au préalable. Le 29 juillet 2020, un arrêt de construction lui a été émis par courrier recommandé.

Il est venu demander pour un permis de construction et nous n'avons pas pu lui émettre étant donné que la superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires était de 147,1 mètres carrés (1 584 pieds carrés). Les dispositions de zonage stipulent que l'aire d'occupation au sol total de l'ensemble des bâtiments accessoire ne peut excéder 110 mètres carrés (1 184 pieds carrés). Ceci représente une dérogation de 34 % pour la superficie totale.

Le plan rural de la municipalité de Nigadoo a été adopté au mois de juillet 2014. Depuis ce temps, le plan rural du DSL de Dunlop et de Robertville a été adopté, de plus, l'administration a révisé le plan rural de Petit-Rocher ainsi que celui de la paroisse de Bathurst. Les nouvelles dispositions de zonage pour la superficie des bâtiments accessoires se basent sur la superficie du lot pour contrôler la superficie des bâtiments accessoires, donc plus le terrain est grand, plus la superficie des bâtiments accessoires augmente jusqu'à une superficie maximale de 300 mètres carrés (3 229 pieds carrés). Si on prend la propriété de monsieur Hachey avec les nouvelles dispositions, il aurait droit à 279 mètres carrés (3 003 pieds carrés).

Cette demande a été envoyée à la municipalité et nous n'avons pas reçu aucun commentaire. Donc, il demande une dérogation pour la superficie de l'ensemble des bâtiments accessoires.

Un rayon de 100 mètres a été envoyé aux voisins et nous n'avons reçu aucun commentaire.

accessory building of 3.65 metres (12 feet) by 4.87 metres (16 feet) and began the construction of an extension of 3.65 metres (12 feet) by 4.87 metres (16 feet) on said accessory building without obtaining a building permit. On July 29, 2020, a stop-work order was issued by registered mail.

He came to the office to obtain a building permit and we could not issue one since the total area of all the accessory building was 147.1 square metres (1 584 square feet). The zoning provisions stipulate that the total area of accessory buildings may not exceed 110 square metres (1 184 square feet). This represents a variance of 34% of the total area.

The Nigadoo rural plan was adopted in the month of July 2014. Since then, the rural plan of Dunlop and Robertville was adopted, also, the administration has revised the rural plan for Petit-Rocher and the parish of Bathurst. The new zoning provisions for the area of the accessory buildings area base more on the area of the lot to determine the area of accessory buildings allowed. The greater the size of the lot, the greater the area of the accessory building with a maximum area of 300 square metres (3 229 square feet). If we consider Mr. Hachey property with the new provisions, he would be allowed to have 279 square metres (3 003 square feet).

This request was sent to the municipality and we did not receive any comments. Therefore, he is requesting a variance for the total area of the accessory buildings.

The request was sent to a radius of a 100 metres and we did not receive any comments.

Monsieur Jean-Yves Hachey est présent et est satisfait de la présentation de sa demande.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau
Appuyé par : Lévis Roy

Que la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Rezoning - Maxmat 25-09-2020, 18-05-2020

Le directeur de planification présente la demande de rezonage ci-haut mentionné.

Rezoner les propriétés situées au 584 et 588 rue Principale à Beresford et portant les numéros d'identification NID 20800900 et 20800926. Aux fins de l'arrêté de zonage, le zonage est changé de Zones mixtes de type 1 (MX-1) et de Zones résidentielles desservies de faible densité de type 1 (R2-1) à Zones résidentielles pour complexe d'habitation de type 1 (R5-1). Le but de ce rezonage vise à permettre l'aménagement d'un complexe résidentiel composé de plusieurs habitations à logements multiples.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Lévis Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme fait parvenir un avis favorable au conseil d'administration de la ville de Beresford avec les recommandations suivantes :

- Le comité est d'avis que le projet devrait comporter une borne-fontaine afin d'assurer une meilleure desserte en cas d'incendie et afin de vidanger la ligne d'aqueduc aménagée en circuit fermé.
- Le comité veut s'assurer que la neige ne soit pas placée dans le ruisseau et soit gérée conformément aux normes environnementales.

Mr. Jean-Yves Hachey is present and is satisfied with the presentation of his request.

Moved by: Jean-Louis Arseneau
Seconded by: Lévis Roy

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Rezoning - Maxmat 25-09-2020, 18-05-2020

The Planning Director presents the above mentioned rezoning request administration reports.

Rezone the properties located at 584 and 588 Principale Street in Beresford and bearing property identification number PID 20800900 and 20800926. For the purpose of the Zoning By-Law, the zoning is changed from Type 1 Mixed Zones (MX-1) and Type 1 Low Density Serviced Residential Zones (R2-1) to Type 1 Dwelling Complex Residential Zones (R5-1). The purpose of this rezoning is to allow the development of a residential complex containing several multiple-unit dwellings.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Lévis Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Municipal Council of the Town of Beresford with the following recommendations:

- The committee is of the opinion that the project should include a fire hydrant in order to provide better service in the event of a fire and in order to drain the closed water circuit.
- The committee wants to ensure that the snow is not placed into the stream and is managed in accordance with the environmental standards.

- Le comité a demandé si l'électricité sera acheminée aux habitations par des câbles souterrains ou par des lignes aériennes.
- Le comité recommande que l'aménagement de bâtiments accessoires (remises ou cabanons) soit pris en considération dans le plan d'aménagement du site : grandeur, alignement par rapport aux lignes de propriété, forme et architecture, etc.

MOTION ADOPTÉE

**6.5 Rezoning - 679798 NB Inc. (Charles Roy)
23-03-2020**

Le directeur de planification présente la demande de rezonage ci-haut mentionné. Le projet d'amendement au plan rural du Village de Nigadoo visant à rezoner la propriété située au 133, rue du Moulin et portant le numéro d'identification NID 20422135. Aux fins du plan rural, le zonage est changé de Zones mixtes de type 2 (MX-2) à Zones mixtes de type 1 (MX-1). Le but de ce rezonage vise à permettre la construction de plusieurs habitations à logements multiples pouvant chacune contenir un maximum de 10 unités de logement.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme fait parvenir un avis favorable au village de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

6.6 Plan rural de Petit-Rocher, arrêté 78-00-2020

Le directeur de planification présente le plan rural ci-haut mentionné. Les points discutés sont mentionnés dans un document sommaire préparé par le directeur pour le compte du conseil municipal de Petit-Rocher en date du 22 janvier 2020.

- The committee asked if the power lines connected to homes will be underground cables or overhead lines.
- The committee recommends that the location of the accessory buildings (sheds) is taken into consideration in the development site plan: size, alignment with property lines, shape and design, etc.

MOTION CARRIED

**6.5 Rezoning - 679798 NB Inc. (Charles Roy)
23-03-2020**

The Planning Director presents the above mentioned rezoning request administration reports. to rezone the property located at 133 du Moulin Street. This property is located between the CN Railway and des Sapins Street and bear property identification number PID 20422135. For the purpose of the Rural Plan, the zoning is changed from Type 2 Mixed Zones (MX-2) to Type 1 Mixed Zones (MX-1). The purpose of this modification is to allow the construction of several multiple-unit dwellings that could each contain a maximum of 10 units.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Village of Nigadoo.

MOTION CARRIED

6.6 Petit-Rocher Rural Plan, 78-00-2020 by-law

The Planning Director presents the above mentioned Rural Plan. The points discussed are mentioned in a summary document prepared by the Director on behalf of the Petit-Rocher municipal council dated January 22, 2020.

Le directeur informe que le village a reçu deux lettres des citoyens soulevant des questions à propos de certains sujets abordés dans le plan rural. Le directeur a répondu à leurs questions par écrit.

L'avis public est publié sur le site web ainsi que la page Facebook de la municipalité de Petit-Rocher.

L'audience publique aura lieu le 24 septembre 2020.

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Lévis Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme fait parvenir un avis favorable à la municipalité de Petit-Rocher quant au contenu du nouveau plan rural proposé.


MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 7 h 42.



Patrick Mallet, Président/Chairman

The director informs the committee that the village has received two letters from citizens raising questions about some items discussed in the rural plan. The director answered their questions in writing.

The public notice is published on the Petit-Rocher Municipality website as well as the Facebook page.

The public hearing will take place on September 24, 2020.

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Lévis Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Petit-Rocher Municipality regarding the content of the proposed new rural plan.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 19:42 p.m.