

Réunion 2016-35

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

**16 août 2016
Salle de conférence de la Commission
Complexe Madisco, Petit-Rocher**

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
Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, DSL
Jeannot Gionet, DSL
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Carolle Roy, secrétaire d'assemblée

Membres absents :

Poste vacant, village de Pointe-Verte

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Lévis Roy

QUE l'ordre du jour soit adopté avec la modification
suivante :

- Ajouté le point 7.1 *Représentant du village
de Pointe-Verte sur le CCRU.*

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune

Meeting 2016-35

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

**August 16, 2016
Board Room of the Commission
Madisco Complex, Petit-Rocher**

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
Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, LSD
Jeannot Gionet, LSD
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Carolle Roy, Secretary

Members absent:

Vacant position, Village de Pointe-Verte

3. Adoption of the agenda

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Lévis Roy

THAT the agenda be approved with the following
amendment:

- Add item 7.1 *Representative for the Village
of Pointe-Verte on the RPAC.*

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 19 juillet 2016

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE le procès-verbal de la réunion du 19 juillet 2016 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Michael Edmund Aubie, 1169 rue Jacques Cartier, Beresford, filière 22713, NID 20313912

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-35-6.1*. Le propriétaire désire construire un garage rattaché à la maison existante. Le garage mesurait environ 16 pieds (4.87 mètres) par 39 pieds (11.88 mètres) et serait construit à environ 15 pieds (4.572 mètres) de l'emprise de la rue Jacques Cartier. Les dispositions de zonage stipulent que le retrait minimum est de 19.68 pieds (6 mètres). Monsieur Aubie est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- Il y a plusieurs bâtiments de situés à environ la même distance de la rue Jacques Cartier dans ce secteur.
- L'emplacement des bâtiments ne cause aucun problème pour l'entretien de la rue Jacques Cartier

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of July 19, 2016

Moved by: Elmer Roach

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the minutes from the July 19, 2016 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Michael Edmund Aubie, 1169 Jacques Cartier Street, Beresford, file 22713, PID 20313912

The Development Officer presents the administration report *CCRU-35-6.1*. The owner would like to build a garage attached to the existing house. The garage would measure approximately 16 feet (4.87 metres) by 39 feet (11.88 metres) and would be built at 15 feet (4.572 metres) from the Jacques Cartier Street right of way. The zoning provisions stipulate that there is a minimum setback of 19.68 feet (6 metres). Mr. Aubie is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- There are several buildings located at the same distance in that area.
- The location of the buildings does not cause any problem for the maintenance of Jacques Cartier Street

Moved by: Elmer Roach

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 R.H. Frenette Camionage Ltée, Petit-Rocher Sud, filière NID 20401477

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-35-6.2*. Le propriétaire aimerait transférer la portion du terrain situé du côté ouest de la voie ferrée de la propriété portant le numéro d'identification 20401477. Il demande une exemption pour un document qui cède un droit sur une propriété en vertu de l'article 48(1)c de la loi sur l'Urbanisme. L'interprétation de l'administration est que tout lot doit avoir un accès direct à une rue appartenant à la couronne ou sur une voie d'accès que la Commission de services régionaux Chaleur peut approuver comme étant utile à l'aménagement du territoire. Dans ce cas, étant donné que le nouveau lot proposé n'aurait pas accès sur la propriété du Canadian National Railway Co, elle n'aurait pas accès direct à la route 134. L'administration est d'avis que l'exemption du lot proposé ne cadre pas avec l'objectif général de la présente loi ou d'un arrêté pris en vertu de celle-ci et elle devrait être refusée.

Présent à la réunion est Monsieur Marc Cormier, l'avocat de Manon Frenette; celle qui est supposée de recevoir le terrain et la fille à R.H. Frenette. Il explique que les propriétaires utilisent le passage à niveau existant depuis plusieurs années afin d'accéder à la portion du terrain situé du côté ouest de la voie ferrée.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE Les commissaires ne sont pas d'accord avec l'interprétation de l'administration à ce que la demande ne cadre pas avec l'objectif général de la présente loi ou d'un arrêté pris en vertu de celle-ci. Donc, l'agent d'aménagement doit exempter l'acte de transfert en vertu de l'article 48 (1) c) de la loi sur

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.2 R.H. Frenette Trucking Ltd., Petit-Rocher Sud, PID file 20401477

The Development Officer presents the administration report *CCRU-35-6.2*. The owner would like to transfer the portion of the land located on the western side of the railroad track of the property bearing PID 20401477. He is asking for an exemption of a document that transfers an interest in a parcel of land under section 48(1)c of the Community Planning Act. The administration's interpretation is that each lot must have a direct access on a street owned by the crown or such other access as may be approved by the Chaleur Regional Service Commission as being advisable for the development of land. In this case, since the proposed lot would not have access on the Canadian National Railway Co., it would not have direct access to route 134. The administration believes that the exemption of the proposed lot would not be in accord with the general intent of the Act or any By-law hereunder and it should be refused.

Present at the meeting is Mr. Marc Cormier, Mrs. Manon Frenette lawyer; she is the daughter of R.H. Frenette and should be acquiring the lot in question. The property owner has been using the existing railroad crossing for several years to access the portion of his property located on the western side of the railroad track.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the commissioners do not concur with the administration's interpretation that the request is not in accord with the general intent of the Act or a by-law hereunder. Therefore, the Development Officer shall exempt the deed under section 48 (1) c) of the Community Planning Act.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Etienne Ouellet, 320 rue Horizon, Beresford, filière 22735, NID 20884052

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-35-6.3. Le propriétaire désire ajouter un logement pour ses parents sur l'habitation unifamiliale existante. La propriété a une superficie de 3464 mètres carrés. Les dispositions de l'arrêté de zonage permettent une habitation à deux logements, mais la propriété doit avoir une superficie minimale de 5350 mètres carrés. Il demande une dérogation pour la superficie du lot. Le demandeur est présent à la réunion. Il a satisfait de la présentation de sa demande. Il ajoute que le logement sera pour sa mère seulement.

Attendu que;

- Le lot rencontre les normes de largeur et de profondeur règlementaires et que l'allonge proposée sera construite à une distance significative de la limite latérale sud.
- L'administration ne s'attend pas à une densification significative des terrains non desservis restant dans ce secteur.
- Il n'y aura pas d'autres fosses septiques sur les terrains bordant la rue Horizon maintenant desservie.

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Elmer Roach

QUE la demande de dérogation soit acceptée avec la condition suivante :

- Le ministère de la *Justice et Sécurité publique* doit également accepter le projet.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Patrick Hachey & Mylène Doucet, 461 rue du Moulin, Nigadoo, filière 22737, NID 20279832

L'agent d'aménagement présente le rapport de

6.3 Etienne Ouellet, 320 Horizon Street, Beresford, file 22725, PID 20884052

The Development Officer presents the administration report CCRU-35-6.3. The owner would like to add a dwelling for his parents on the existing single family dwelling. The property has an area of 3464 square metres. The provisions of the zoning by-law allow a two family dwelling but the property must have a minimum area of 5350 square metres. He is requesting a variance for the area of the lot. The applicant is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request. He adds that the unit will be for his mother only.

Whereas:

- The lot meets the width and depth requirements and that the addition would be built at a significant distance from the lateral limit to the south.
- The administration does not anticipate a significant densification of the unserved properties in this area.
- There should be no more septic tanks on the lots bordering Horizon Street.

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Elmer Roach

THAT the variance request be accepted with the following condition:

- The Department *Justice and Public Safety* must also accept the project.

MOTION CARRIED

6.4 Patrick Hachey, & Mylène Doucet, 461 du Moulin Street, Nigadoo, file 22737, PID 20279832

The Development Officer presents the

l'administration *CCRU-35-6.4*. Le propriétaire désire construire une habitation unifamiliale à 70 pieds (21.34 mètres) de l'emprise de la rue du Moulin. Les dispositions de l'arrêté de zonage permettent une habitation unifamiliale à un maximum de 34.4 pieds (10.5 mètres) de l'emprise de la rue. Le demandeur est présent à la réunion. Il a satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que;

- La rue du Moulin est une sous-collectrice avec un débit de circulation rapide et élevé.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne

Appuyé par : Elmer Roach

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Lotissement Rezoning Poissonnerie Arseneau, Nigadoo, NID 20275798

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-35-6.5*. Le Conseil municipal de Nigadoo a l'intention d'adopter des modifications à son Plan Rural, étant l'Arrêté No 23-2014 intitulé « Arrêté adoptant le Plan Rural du Village de Nigadoo » en vue de permettre l'affectation et l'usage de terrains comme suit :

- Changer le zonage de la propriété appartenant à Poissonnerie Arseneau Fish Market Ltée, située au ou aux alentours du 221 rue Principale à Nigadoo et portant le NID 20275798. Aux fins de la partie C du plan, le zonage est changé de Zones mixtes de type 1 (MX-1) et de Zones résidentielles non desservies de très faible densité du type 2 (Zones R2-1) à Zones industrielles de type 1 (IND-1). Le but de ce rezonage vise à permettre la construction d'un entrepôt frigorifique sur le terrain vacant situé au sud de la poissonnerie actuelle.

administration report *CCRU-35-6.4*. The owner would like to build a single family dwelling at 70 feet (21.34 metres) from the du Moulin Street right of way. The provisions of the zoning by-law allow a single family dwelling at a maximum of 34.4 feet (10.5 metres) from the street right of way. The applicant is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- The du Moulin Street is a sub-collector with a traffic flow high and rapid.

Moved by: Elizabeth Lanteigne

Seconded by: Elmer Roach

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.5 Arseneau Fish Market Rezoning, Nigadoo, PID 20275798

The Planning Director presents the administration report *CCRU-35-6.5*. The Municipal Council of the Village of Nigadoo intends to amend its Rural Plan, being by-law No 23-2014 entitled "Arrêté adoptant le Plan Rural du Village de Nigadoo" to allow the affectation and use of land as follows:

- Change the zoning of the property belonging to Poissonnerie Arseneau Fish Market Ltée, located approximately at 221 Principale Street in Nigadoo and bearing PID 20275798. For the purpose of Part C of the plan, the zoning will change from a Type 1 Mixed Zones (MX-1) and from a Type 2 None Serviced Low Density Residential Zone (Zones R2-1) to a Type 1 Industrial Zone (IND-1). The purpose of this rezoning is to permit the development of a cold storage warehouse on the vacant lot located on the south side of the current fish market.

Proposé par : Jeannot Gionet
Appuyé par : Lévis Roy

QUE le comité fait parvenir un avis favorable au conseil d'administration du village de Nigadoo avec les recommandations suivantes :

- L'aire de stationnement soit située au côté nord de la bâtisse.
- L'édifice soit construit de manière esthétique.
- Le système de réfrigération soit installé du côté de la mer.

MOTION ADOPTÉE

6.6 Lotissement Edwin Arseneau, North Tetagouche, filière 1004701

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-35-6.6. Le demandeur désire lotir le lot 2016-1 le long d'un accès privé de 20 mètres. Le lot 2016-1 aurait une façade de 202 mètres, une profondeur de 60 mètres et une superficie de 1.2 hectare. Lors de la réunion du 19 juillet 2016, l'agent d'aménagement avait présenté le rapport de l'administration CCRU-34-6.4. Le propriétaire désirait transférer, à titre de rue publique, une parcelle de terrain de 20.117 mètres par 54 mètres de profondeur avec un rond-point de 23 mètres de diamètres au ministère des Transports et Infrastructures. L'agent d'aménagement avise le comité que le MTI ne veut pas s'approprier la rue avant que le propriétaire fasse d'autres modifications à la rue même si elle l'entretien depuis 1975. L'administration recommande donc l'approbation du plan de lotissement sur un accès privé de type A.

Attendu que :

- La rue Petrie n'est pas une rue publique même si elle est construite aux normes et entretenue par le MTI.
- MTI entretien cette portion de la rue Petrie depuis 1975.

Moved by: Jeannot Gionet
Seconded by: Lévis Roy

THAT the Committee sends a favorable recommendation to the Municipal Council of the Village of Nigadoo with the following recommendations:

- The parking lot be located on the north side of the building.
- The building be built aesthetically.
- The refrigeration system be installed on the side of the sea.

MOTION CARRIED

6.6 Edwin Arseneau Subdivision, North Tetagouche, file 1004701

The Development Officer presents the administration report CCRU-35-6.6. The applicant would like to subdivide lot 2016-1 along a 20 meter wide public right of way. Lot 2016-1 would have a frontage of 202 metres, a depth of 60 metres and an area of 1.2 hectare. During the July 19, 2016 meeting, the Development Officer presented the administration report CCRU-34-6.4. The owner wanted to transfer a parcel of land of 20.117 metres by 54 metres with a 23 metre diameter turning circle as a public street to the Department of Transportation and Infrastructures. The Development Officer informs the committee that DTI does not want to take ownership of the street before the owner makes additional modifications on the street even though they have been maintaining the street since 1975. The administration recommends the approval of the subdivision plan on a private access road type A.

Whereas:

- Petrie Street is not public even though it is built to standards and maintained by DTI.
- DTI has been maintaining that portion of the street since 1975.

Proposé par : Jeannot Gionet
Appuyé par : Lévis Roy

QUE la demande soit acceptée avec les conditions suivantes :

- Le demandeur devra s'assurer de transférer un droit de passage sur la portion de la rue Petrie qui n'appartient pas à MTI lors du transfert du lot 2016-1.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 Représentant du village de Pointe-Verte sur le CCRU

Le directeur avise les membres que le village de Pointe-Verte a publié une annonce dans le Loup Marin, leur bulletin local, afin de voir s'il a de l'intérêt du public à siéger sur le comité d'urbanisme. Ils ont reçu une demande. Le conseil va donc envoyer sa recommandation à la CSR qui pourra par la suite ratifier le nom lors de sa réunion de septembre.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 17.

Patrick Mallet, Président/Chairman

Moved by: Jeannot Gionet
Seconded by: Lévis Roy

THAT the plan be approved on an access road type A.

- The applicant shall make sure to transfer a right of way on the portion of the Petrie Street that does not belong to DTI when they transfer lot 2016-1.

MOTION CARRIED

7. New Business

7.1 Representative for the Village of Pointe-Verte on the RPAC

The Director advised the members that the Village of Pointe-Verte published a public announcement in their news letter, the Loup Marin, asking the public if there is any interest to sit on the planning committee. They have received one name. Council will send its recommendation to the RCS which will then ratify the name during its September meeting.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:17 p.m.