

Réunion 2017-48

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

**19 septembre 2017
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 25.

2. Appel nominal**Présents :**

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

Membres absents :**3. Adoption de l'ordre du jour**

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Lévis Roy

QUE l'ordre du jour soit adopté avec les modifications suivantes :

Ajouter les points :

- 7.1 Rezoning
- 7.2 Réponse de la CSR - Invitation des membres des comités aux réunions annuelles

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2017-48

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

**September 19, 2017
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 6:25 p.m.

2. Roll call**Present :**

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

Members absent:**3. Adoption of the agenda**

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Lévis Roy

THAT the agenda be approved with the following amendments:

Add items:

- 7.1 Rezoning
- 7.2 Response from RSC – Invitation to committee members at the AGM

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 22 août 2017

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE le procès-verbal de la réunion du 22 août 2017 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Le conseil demanda un suivi du rezonage à Eric Boudreau & Guylaine Roy ainsi que celui du Village de Belledune.

Le directeur de l'urbanisme leur donne une mise à jour de ses deux dossiers.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis – Dany Mallet, 1019, rue des Sapins, Beresford, NID 20624581, filière #23346

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-48-6.1. Le propriétaire a un terrain situé au coin de la rue des Sapins et de la rue de la Mer. Il y a une habitation unifamiliale ainsi qu'un bâtiment accessoire sur la propriété. Il désire construire un pavillon de 12 pieds (3.66 mètres) par 20 pieds (6.1 mètres) du côté nord de l'habitation unifamiliale. Le pavillon serait construit à 11.5 pieds (3.5 mètres) de l'emprise de la rue de la Mer.

Donc, il demande pour une dérogation par rapport à la marge de retrait de la rue secondaire.

Le demandeur ainsi que sa conjointe étaient présents à la réunion.

Le propriétaire informe les membres qu'il est limité à l'endroit qu'il peut construire son pavillon et a déjà engendré des coûts en faisant l'achat de sa porte-patio. Il a opté de réduire la grandeur du pavillon de 10 pieds (3.05 mètres) par 20 pieds (6.1 mètres).

Attendu que :

- le conseil municipal a révisé les dispositions de zonage pour le retrait du bâtiment accessoire par rapport aux rues secondaires lors de la dernière révision de son arrêté.

- l'alignement des bâtiments principal est uniforme pour l'ensemble du lotissement et que tous les bâtiments accessoires semblent respecter les retraits minimum requis par rapport à l'emprise des rues.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of August 22, 2017

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the minute from the August 22, 2017 meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The council requested a follow-up of the rezoning of Eric Boudreau & Guylaine Roy and the Village of Belledune.

The director of planning gives them an update on both cases.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit - Dany Mallet, 1019, des Sapins Street, Beresford, PID 20624581, file #23346

The Development Officer presents the administration report CCRU-48-6.1. The owner has a property located at the corner of des Sapins Street and de la Mer Street. There is a single-family dwelling and an accessory building on the property. He would like to build a gazebo of 12 feet (3.66 metres) by 20 feet (6.1 metres) on the northern side of the single-family dwelling. The gazebo would be built at 11.5 feet (3.5 metres) from de la Mer Street right of way.

Therefore he is requesting a variance for the setback from a secondary street.

The applicant and his wife were present at the meeting.

The owner informs members that he is limited to where he can build his gazebo and has already incurred costs by buying his patio door. He opted to reduce the size of the gazebo by 10 feet (3.05 metres) by 20 feet (6.1 metres).

Whereas:

- the municipal council has revised the zoning provisions concerning the setback of an accessory building from secondary streets right of way at their last revision of the by-law.

- the alignment of the main buildings is consistent for the entire subdivision and that all accessory buildings seem to respect the minimum setback required in relation with the streets right of way.

- accordant cette dérogation, on pourrait créer un précédent pour l'ensemble du lotissement.

L'Administration recommande que cette de dérogation soit refuser.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

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

Que la demande de dérogation pour construire un pavillon à 10 pieds (3.05 mètres) par 20 pieds (6.1 mètres) afin de le construire à environ 13,5 pieds de l'emprise de la rue secondaire.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Permis – Guy Raiche, 641, Woodland West, North Tetagouche, NID 20637104, filière #23334

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-48-6.2. Le propriétaire a présentement deux bâtiments accessoires sur la propriété. Monsieur Raiche désire construire un agrandissement de 20 pieds (6.096 mètres) par 26 pieds (7.92 mètres) sur le bâtiment accessoire de 30 pieds (9.144 mètres) par 32 pieds (9.75 mètres). Donc, le bâtiment accessoire aura une profondeur de 52 pieds (15.84 mètres) et une superficie totale de 1480 pieds carrés (137.5 mètres carrés). Il demande une dérogation pour la superficie et la profondeur du bâtiment accessoire.

Attendu que :

- la superficie d'occupation au sol des bâtiments accessoires serait de 3.1 % et que le règlement permet 10 %.
- Attendu que l'agrandissement serait situé à environ 164 pieds (50 mètres) de l'emprise de la rue.
- L'Administration recommande l'acceptation de la dérogation avec la condition suivante:
 - o Aucune activité commerciale ne sera permise à l'intérieur du bâtiment accessoire.

Monsieur Raiche est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée avec la condition suivante;

- by approving this variance, we could create a precedent for the entire subdivision.

The administration recommends the variance be refused.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted with the following modification:

That the request for the variance to build a gazebo of 10 feet (3.05 metres) by 20 feet (6.1 metres) in order to build it at approximately 13.5 feet from the right-of-way of the secondary road.

MOTION CARRIED

6.2 Permit – Guy Raiche, 641, Woodland West, North Tetagouche, PID 20637104, file #23334

The Development Officer presents the administration report CCRU-48-6.2. The owner has presently two accessory buildings on the property. Mr. Raiche would like to build an extension of 20 feet (6.096 metres) by 26 feet (7.92 metres) on the existing accessory building of 30 feet (9.144 metres) by 32 feet (9.75 metres). Therefore, the building would have a depth of 52 feet (15.84 metres) and an area of 1480 square metres (137.5 square metres). He is requesting a variance for the depth and the area of the accessory building.

Whereas:

- the lot area occupancy of the accessory buildings would be 3.1% and the regulation allows 10%.
- the extension would be located at 164 feet (50 metres) from the street right of way.
- the administration recommends the variance with the following condition:
 - o No commercial activity will be allowed within the accessory building.

The applicant is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved as presented with the following condition:

- Aucune activité commerciale ne sera permise à l'intérieur du bâtiment accessoire.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Gérard Boucher, 125 Gloucester Junction Road, Gloucester Junction, NID 20312534, filière #1004757

Le directeur de l'urbanisme présente le rapport de l'administration CCRU-48-6.3. Le propriétaire a présentement deux habitations unifamiliales sur sa propriété. Il désire lotir son terrain en deux afin d'avoir une habitation unifamiliale sur chacun des lots. Le lot 2017-1 aura une largeur de 42 mètres, une profondeur de 154 mètres et une superficie de 6610 mètres carrés. Le lot 2017-2 aura une largeur de 54 mètres, une profondeur de 154 mètres et une superficie de 1.2 hectares.

Donc, il demande pour une dérogation pour la largeur du lot 2017-1.

Attendu que :

- le lot ayant le numéro de NID 20184420 est non conforme et qu'il n'y ait aucune façade le long d'une rue publique.
- il y a deux maisons sur le lot ayant le numéro de NID 20312534.
- en lotissent les lots 2017-1 et 2017-2, ils améliorent les dimensions du plus petit lot.
- en lotissant de cette façon, les deux lots auront des façades le long d'une rue publique et il y aura une maison sur chacun des lots.

L'Administration recommande l'acceptation de la demande de dérogation.

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Rezonage Poissonnerie Arseneau Ltée, 221, rue Principale, Nigadoo, NID 20275798

Le directeur de l'urbanisme présente le rapport de l'administration CCRU-48-6.4. Le projet d'amendement au plan rural du Village de Nigadoo vise à modifier le zonage de la propriété de Zones mixtes de type 1 et de Zones

- No commercial activity will be allowed within the accessory building.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Gérard Boucher, 125 Gloucester Junction Road, Gloucester Junction, PID 20312534, file #1004757

The Planning Director presents the administration report CCRU-48-6.3. The owner presently has two houses on his property. He would like to subdivide his property into two lots in order to have a single-family dwelling on each lot. Lot 2017-1 would have a width of 42 metres, a depth of 154 metres and an area of 6610 square metres. Lot 2017-2 would have a depth of 54 metres, a depth of 154 metres and an area of 1.2 hectares.

So, he is requesting a variance for the width of the lot 2017-1.

Whereas:

- the lot bearing PID 20184420 is sub standard and does not have any frontage on a public street.
- there are two houses on the lot bearing PID 20312534.
- by subdividing lot 2017-1 and 2017-2, they are improving the size of the smallest lot.
- by subdividing in this manner, the two lots would have frontages along a public street and there would be one house per lot.

The administration recommends the approval of the variance.

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Arseneau Fish Market Ltd. rezoning, 221, Principale Street, Nigadoo, PID 20275798

The Planning Director presents the administration report CCRU-48-6.4. The purpose of the amendment to the rural plan of the Village of Nigadoo is to change the zoning of the property from Type 1 Mixed Zone and Type 1 Low density

résidentielles desservies de faible densité de type 1 à Zones industrielles de type 1. Le but de ce rezonage vise à permettre la construction d'un ou plusieurs bâtiments non frigorifiques sur le terrain vacant situé au sud de la poissonnerie actuelle.

Le comité se questionne sur la pertinence de restreindre le nombre et la grandeur des bâtiments accessoires sur ce terrain. Le comité est d'avis qu'à partir du moment où le terrain est rezoné Industriel, les normes applicables à la grandeur et à l'utilisation des bâtiments accessoires tels que prévus à la Partie 70.4 des dispositions de zonage devraient s'appliquer. Le comité est néanmoins d'accord avec la condition qui empêche la réfrigération des bâtiments.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme fasse parvenir un avis favorable à la municipalité de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Rezonage Janice Grant, 748, rue Principale, Petit-Rocher, NID 20248761

Le directeur de l'urbanisme présente le rapport de l'administration CCRU-48-6.5 La demande vise à modifier les termes de l'accord rattaché à l'arrêté 78-26-96 aux fins de construire un garage non rattaché au pavillon jardin.

Attendu que :

- Le pavillon-jardin ne peut être occupé par plus de deux adultes y compris Madame Ginette Grant.
- Il sera permis de construire un nouveau bâtiment accessoire de 28 x 32 pieds non rattaché au pavillon-jardin.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme fasse parvenir un avis favorable à la municipalité de Petit-Rocher.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 Rezonage

- Le directeur de l'urbanisme rassure les membres que les rayons sont toujours envoyés aux gens dans un rayon de 60 ou 100 mètres pour chaque demande.

non serviced Residential zone to Type 1 Industrial Zone. The purpose of the rezoning is to permit the construction of one or more non refrigerated warehouses on the vacant lot located south of the fish market.

The committee is questioning the relevance of restricting the number and the size of the accessory buildings on this property. The committee is in the opinion that once the property is zoned industrial, the applicable standards regulating the size and the intended use of the accessory building as prescribed by section 70.4 of the zoning provisions should apply. Nevertheless, the committee is in agreement with the condition that prohibits the buildings to be refrigerated.

Moved by : Lévis Roy

Seconded by : Jeannot Gionet

THAT the Regional Planning Advisory Committee send a favorable recommendation to the Municipality of Nigadoo.

MOTION CARRIED

6.5 Janice Grant rezoning, 748, Principale Street, Petit-Rocher, PID 20248761

The Planning Director presents the administration report CCRU-48-6.5. The requested change is to amend the conditions attached to by-law 78-26-96 to permit the construction of a garage not attached to the garden suite.

Whereas:

- The garden pavilion cannot be occupied by more than two adults including Mrs. Ginette Grant.
- It will be permitted to build a new accessory building of 28 x 32 feet separate from the garden suite.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Municipality of Petit Rocher.

MOTION CARRIED

7. New Business

7.1 Rezoning

- The Planning Director reassures the members that for each request, the radius is always sent to people within a radius of 60 or 100 metres.

7.2 Lettre à la CSR – Invitation aux réunions annuelles

- Le directeur de l'urbanisme remettra une lettre au début janvier 2018 à la CSR.

7.2 Letter to the RSC – Invitation to the AGM

- The Planning Director will submit a letter to the CSR at the beginning of January 2018.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 35.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:35 p.m.

Patrick Mallet, Président/Chairman