Réunion 2018-51

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

**20 février 2018
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 :

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

Absent :

Marc Bouffard, directeur de la planification

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Elizabeth Lanteigne

Appuyé par : Jeannot Gionet

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 21 novembre 2017

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE le procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2017 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2018-51

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

**February 20, 2018
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:

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

Absent:

Marc Bouffard, Planning Director

3. Adoption of the agenda

Moved by: Elizabeth Lanteigne

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of November 21, 2017

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the minute from the November 21, 2017, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement – Michel Roy, 125 chemin Degrace, Nigadoo, NID 20247680, filière 1004765

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-51-6.1. Monsieur Roy et madame Godin sont propriétaires d'un terrain sous standard qui a une largeur de 10.668 mètres le long de la rue Principale, une profondeur de 138 mètres et une superficie d'environ 2213 mètres carrés. Ils désirent vendre une parcelle de terrain d'environ 553 mètres carrés à la municipalité de Nigadoo.

Le propriétaire est présent et n'a aucun commentaire à ajouter.

Attendu que :

- la dimension de la partie restante serait suffisamment grande pour permettre la construction d'un bâtiment principal en respectant toutes les marges de retrait minimales requises par les dispositions de zonage.
- la partie restante n'aurait plus de façade le long d'une rue désignée, mais serait accessible à partir d'un accès privé ou un droit de passage qui est entretenu par la municipalité durant la saison hivernale.
- le plan rural mentionne que le comité d'urbanisme de la CSR Chaleur exerce avec retenue et à bon escient le pouvoir qui lui est conféré par le sous-alinéa 42(3)c(ii) (lot sur accès privé) de la loi sur l'urbanisme. Le village de Nigadoo entend néanmoins être consultée relativement à toute demande faite en ce sens au comité d'urbanisme.
- le ministère de la Justice et de la Sécurité publique mentionne que si jamais ils ont besoin de réparer ou d'installer un nouveau système, ils pourront faire une demande d'exemption comme toute autre propriété sous standard étant donné qu'ils ont déjà un système existant
- le conseil est en faveur à ce que le plan de lotissement soit approuvé.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée. Cependant, le comité suggère que la municipalité amende « la carte de désignation des rues du village de

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision – Michel Roy, 125 Degrace Road, Nigadoo, PID 20247680, file 1004765

The Development Officer presents the administration report CCRU-51-6.1. Mr. Roy and Mrs. Godin are the owners of a sub-standard lot that has a width of 10.668 metres along Principale Street, a depth of 138 metres and an area of 2213 square metres. They would like to sell a parcel of land of approximately 553 square metres to the Municipality of Nigadoo.

The owner is present and does not have any comments to add.

Whereas:

- the size of the remnant would be large enough to allow the construction of a main building that would respect all the minimum setback required.
- the remnant would not have any frontage on a designated street but would be accessible by a private access or right of way which is maintained by the municipality during the winter season.
- the rural plan mentioned that the planning committee of the Chaleur RSC exercise with restraint and advisedly, the power vested to them under sub-section 42(3)c(ii) (lot on private access) of the Community Planning Act. The village of Nigadoo expects to be consulted for any request that is made to the planning committee.
- the Department of Justice and Public Safety mentioned that if they require to fix or replace the system, they could apply for an exemption request as any other sub standard lot since they already have a system on the property.
- the council is in favor of the approval of the subdivision plan.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the variance request be accepted as presented. But the committee suggests that the municipality amend « the

Nigadoo » qui fait partie intégrante du plan rural afin d'ajouter le chemin Degrace à titre de rue désignée afin de ne pas créer aucun précédent.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Permis – Gérald Saulnier, 255 Kent Lodge Road à Beresford, NID 20868643, filière 23518

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-51-6.2. Monsieur Saulnier désire construire un bâtiment accessoire de 32 pieds (9.75 mètres) par 40 pieds (12.19 mètres) soit d'une superficie de 1280 pieds carrés (119 mètres carrés). Il désire aussi installer deux portes de garage soit une de 12 pieds (3.65 mètres) et l'autre de 10 pieds (3.048 mètres) de hauteur sur le bâtiment proposé.

Attendu que :

- le terrain à une superficie de 4219 mètres carrés et le garage occuperait 2.8 % de la superficie du sol.
- la profondeur et la superficie du garage représentent des dérogations variant de 2% à 8%.
- pour ce qui est de la hauteur des portes de garage, le comité a déjà approuvé deux demandes similaires à l'intérieur des zones résidentielles afin de permettre l'entreposage de véhicule récréatif.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée avec la condition suivante :

- aucune activité commerciale ne sera permise sur la propriété ou à l'intérieur du bâtiment accessoire proposé.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Serge Vogin, 7 chemin Noel, Belledune, NID 50087113, filière 1004773

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-51-6.3. Monsieur Vogin est propriétaire d'un terrain sous standard qui à une largeur d'environ 154 mètres le long de la rue Noel, une profondeur d'environ 54 mètres et une superficie d'environ 3622 mètres carrés. Il désire vendre une parcelle de terrain d'environ 555 mètres carrés à Monsieur Donnelly.

Le propriétaire est présent et n'a aucun commentaire à ajouter.

designation street map of the village of Nigadoo » that is part of the rural plan by adding the Degrace road as a designated road in order not to create any precedent.

MOTION CARRIED

6.2 Permit – Gérald Saulnier 255 rue Kent Lodge à Beresford, PID 20868643, file 23518

The Development Officer presents the administration report CCRU-51-6.2. Mr. Saulnier would like to build an accessory building of 32 feet (9.75 metres) by 40 feet (12.19 metres) with an area of 1280 square feet (119 square metres). He would also like to install two garage doors one of 12 feet (3.65 metres) and the other one of 10 feet (3.048 metres) in height on the propose building.

Whereas:

- the property as an area of 4219 square metres and the garage would occupy 2.8% of the soil area.
- the depth and the area of the garage would represent variances between 2% to 8%.
- as for the height of the garage doors, the committee has already approved two similar requests within residential zones in order to allow the storing of recreational vehicles.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Jeannot Gionet

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

- no commercial activity will be allowed on the property or within the propose accessory building.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Serge Vogin, 7 Noel Road, Belledune, PID 50087113, file 1004773

The Development Officer presents the administration report CCRU-51-6.3. Mr. Vogin is the owner of a sub-standard lot that has a width of approximately 154 metres along Noel Road, a depth of approximately 54 metres and an area of 3622 square metres. He would like to sell a parcel of land of approximately 555 square metres to Mr. Donnelly.

The owner is present and does not have any comments to add.

Attendu que :

- la dimension de la partie restante serait suffisamment grande pour permettre la construction d'un bâtiment principal en respectant toutes les marges de retrait minimales requises par les dispositions de zonage.
- le ministère de la Justice et de la Sécurité publique mentionne que si jamais ils ont besoin de réparer ou d'installer un nouveau système, ils pourront faire une demande d'exemption comme toute autre propriété sous standard étant donné qu'ils ont déjà un système existant.
- il y a une dénivellation d'environ 8 mètres entre la parcelle 2017-A et l'endroit où est située la maison sur la partie restante.
- la parcelle 2017-A ne pourrait pas servir pour l'installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées afin de desservir la maison de monsieur Vogin.
- la parcelle pourrait être accessible et utilisable à partir de la propriété de monsieur Donnelly.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme approuve la demande de lotissement tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 45.

Patrick Mallet, Président/Chairman

Whereas:

- the size of the remnant would be large enough to allow the construction of a main building that would respect all the minimum setback required.
- the Department of Justice and Public Safety mentioned that if they require to fix or replace the system, they could apply for an exemption request as any other sub standard lot since they already have a system on the property.
- there is a difference of elevation of approximately 8 metres between the parcel 2017-A and the location where the house is on the remnant.
- parcel 2017-A could not be used for the installation of a conventional sewage disposal system to service Mr. Vogin's house.
- the parcel could be accessible and usable through Mr. Donnelly's property.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the Regional Planning Advisory Committee approves the subdivision request as presented.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:45 p.m.