

Réunion 2018-52

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

20 mars 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 30.

2. Appel nominal**Présents :**

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

Absent :

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Lévis Roy

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

Ajouter le point :

- 7.1 La culture de la marijuana

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

5. Procès-verbal**5.1 Adoption du procès-verbal du 20 février 2018**

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le procès-verbal de la réunion du 20 février 2018 soit adopté tel que présenté.

Meeting 2018-52

Regional Planning Advisory
Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

March 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 6:30 p.m.

2. Roll call**Present:**

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

Absent:

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo

3. Adoption of the agenda

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Lévis Roy

THAT the agenda be approved with the following amendment:

Add item :

- 7.1 Marijuana cultivation

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Minutes**5.1 Adoption of the minutes of February 20, 2018**

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the minute from the February 20, 2018, meeting is adopted as presented.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune.

6. Présentations publiques et décisions du comité**6.1 Permis - Alvin Vienneau, 2718 chemin Nicholas Denys, Nicholas Denys, NID 20277422, filière 23527**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-52-6.1. Monsieur Vienneau désire construire un agrandissement de 7.31 mètres par 9.14 mètres soit d'une superficie de 66.9 mètres carrés sur l'habitation unifamiliale existante. Cet agrandissement servira d'unité de logement d'une chambre à coucher pour sa fille.

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

Attendu que :

- le terrain a une superficie de 4645 mètres carrés. Le Règlement provincial sur la construction exige 5350 mètres carrés pour la construction d'une habitation bi-familiale desservie par un système privé d'évacuation des eaux usées. Ceci représente une dérogation de 13 % pour la superficie du lot.
- la propriété est suffisamment grande pour permettre la construction d'une habitation bi-familiale tout en respectant les marges de retrait minimal requises.
- le ministère de la Justice et Sécurité publique se base sur le nombre de chambres à coucher pour déterminer la grosseur du système d'épuration et la superficie du lot requis. L'agrandissement proposé ajoutera seulement une chambre à coucher pour sa fille afin de prendre soin de ses parents.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée avec les conditions suivantes :

- Le propriétaire devra obtenir un permis d'installation d'un système d'épuration des eaux usées du ministère de la Justice et Sécurité publique avant qu'un permis de construction ne soit émis.
- Le propriétaire devra obtenir un certificat de retrait du

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions**6.1 Permit – Alvin Vienneau, 2718 chemin Nicholas Denys, Nicholas Denys, PID 20277422, file 23527**

The Development Officer presents the administration report CCRU-52-6.1. Mr. Vienneau would like to build an extension of 7.31 metres by 9.14 metres with an area of 66.9 square metres on the existing single family dwelling. This extension will serve as a one bedroom dwelling unit for his daughter.

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

Whereas:

- the property has an area of 4645 square metres. The Provincial Building Regulation requires a minimum area of 5350 square metres for the construction of a duplex which is serviced by a private sewage disposal system. This represents a variance of 13 %.
- the property is big enough to allow the construction of a duplex and to respect all the minimum setback required.
- the Department of Justice and Public Safety base their calculation on the number of bedrooms for the size of the septic system and the size of the lot. The extension would add only one bedroom for his daughter in order to take care of them.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Paul Desjardins

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

- The owner shall obtain a permit for the installation of a sewage disposal system from the Department of Justice and Public Safety prior to the issuance of the building permit.
- The owner shall obtain a certificate of setbacks from the Department of Transportation and Infrastructure

ministère des Transports et de l'Infrastructure avant qu'un permis de construction soit émis.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement – Réjean Legacy, chemin St-Laurent, St-Laurent, NIP 20241113, filière 1004778

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-52-6.2. Monsieur Legacy appartient un terrain qui a une largeur de 26 mètres le long du chemin St-Laurent, une profondeur de 1131 mètres et une superficie de 12.4 hectares. Il désire lotir le lot 2017-1 qui aura une largeur de 124 mètres, une profondeur de 143 mètres et une superficie de 2.6 hectares. Le lot 2017-1 sera accessible à partir d'un droit de passage de 12.192 mètres de largeur.

Attendu que :

- le lot 2017-1 serait accessible à partir d'un droit de passage de 12.192 mètres de largeur (accès de type B).
- le lot 2017-1 est situé à l'intérieur du bassin hydrographique de la rivière de Nigadoo qui est la source d'eau potable pour desservir la municipalité de Petit-Rocher.
- le Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux n'a pas d'objections à la création du lot 2017-1. Mais, il faut noter que certaines activités peuvent être soumises à certaines conditions à l'intérieur du secteur protégé du bassin hydrographique.
- le camp existant n'a pas d'eau courante, de salle de bain ou de fosse septique.
- le Ministère de la Justice et Sécurité publique est responsable des permis pour l'installation des systèmes privés d'évacuation des eaux usées.
- qu'une autorisation du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux est requise avant d'effectuer aucun aménagement à l'intérieur de bassin hydrographique.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne

Appuyé par : Lévis Roy

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée avec les conditions suivantes :

- aucun champ d'épuration ne devra être installé sur le lot 2017-1 et la partie restante avant d'obtenir au

prior to the issuance of the building permit.

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision – Réjean Legacy, chemin St-Laurent, St-Laurent, PID 20241113, file 1004778

The Development Officer presents the administration report CCRU-52-6.2. Mr. Legacy owns a property that has a width of 26 metres along St-Laurent Road, a depth of 1131 metres and an area of 12.4 hectares. He would like to subdivide lot 2017-1 which will have a width of 124 metres, a depth of 143 metres and an area of 2.6 hectares. Lot 2017-1 will be accessible through a 12.192 metres right of way.

Whereas:

- lot 2017-1 would be accessible from a 12.192 metres wide right of way (type B access).
- lot 2017-1 is located within the Nigadoo river watershed which is the water source for the municipality of Petit-Rocher.
- the Department of Environment and Local Government has no objections to the creation of lot 2017-1. But there are some activities that would be conditional within the watershed protected area.
- the existing camp has no running water, bathroom or septic sewage system.
- the Department of Justice and Public Safety is responsible for the issuance of permits for the installation of an onsite sewage disposal system.
- that an authorization from the Department of Environment and Local Government is required before any development is made within the watershed protected area.

Moved by: Elizabeth Lanteigne

Seconded by: Lévis Roy

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

- no sewage disposal system shall be installed on lot 2017-1 without the approval of the Department of Justice and Public Safety and the Department of

préalable les autorisations ou permis du Ministère de la Justice et Sécurité publique ainsi que du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

- aucun nouvel aménagement ne sera permis sur le lot 2017-1 avant d'obtenir au préalable l'autorisation ou permis du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.
- la conception de l'accès privé (droit de passage) de type B est laissée au libre choix de l'ingénieur civil qui doit néanmoins, attester par écrit que tout accès de type B permet la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence. Aucun plan de lotissement ne sera signé par l'agent d'aménagement sans cette attestation écrite.
- toutes les notes appropriées des lignes directrices sur les accès privés devront être inscrites sur les plans finals.
- toutes les notes appropriées du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux devront être inscrites sur les plans finals.
- les nouvelles activités peuvent être soumises à certaines conditions du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux dans le secteur protégé du bassin hydrographique et les nouvelles constructions ne seront probablement pas autorisées à moins de 75 mètres de la rivière de Nigadoo sur le lot 2017-1.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Jean Guy Arseneau, 970 rue Principale, Beresford, NIP 20589297, filière 1004781

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-52-6.3. Les Propriété Beaudet Inc. sont propriétaires d'un terrain qui a une largeur de 93.5 mètres, une profondeur de 188.4 mètres et une superficie de 17375 mètres carrés. Il y a présentement deux bâtiments commerciaux sur cette propriété. Ils désirent séparer les deux bâtiments en lotissant le lot 2018-1 et 2018-2. Le lot 2018-1 aura une largeur de 78.8 mètres, une profondeur de 187 mètres et une superficie de 9715 mètres carrés. Le lot 2018-2 aura une largeur de 14.7 mètres, une profondeur de 188.4 mètres et une superficie de 7660 mètres carrés.

Attendu que :

- le lot 2018-2 aura une largeur de 14.7 mètres au lieu du minimum de 18 mètres requis. Ceci représente une dérogation de 18 %.
- en lotissant la propriété, le lot 2018-1 n'aura pas assez

Environment and Local Government.

- no new development will be authorized on lot 2017-1 before obtaining the authorization or a permit from the Department of Environment and Local Government.
- the design of private access type B is left to the discretion of the civil engineer who shall nevertheless certify in writing that any private access type B allows the safe and efficient movement of emergency vehicles. No subdivision plan will be signed by the development officer without this written certification.
- all the appropriate notes from the private access guideline shall be written on the final print.
- all the appropriate notes from the Department of Environment and Local Government shall be written on the final prints.
- any new activities may be submitted to certain conditions from the Department of Environment and Local Government within the watershed protected area and any new development within 75 metres of the Nigadoo river on lot 2017-1 will probably be refuse.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Jean Guy Arseneau, 970 rue Principale, Beresford, PID 20589297, file 1004781

The Development Officer presents the administration report CCRU-52-6.3. Les Propriété Beaudet Inc. are the owners of a property which has a width of 93.5 metres, a depth of 188.4 metres and an area of 17375 square metres. There are presently two commercial buildings on that property. They would like to separate the two buildings by subdividing lot 2018-1 and 2018-2. Lot 2018-1 will have a width of 78.8 metres, a depth of 187 metres and an area of 9715 square metres. Lot 2018-2 will have a width of 14.7 metres, a depth of 188.4 metres and an area of 7660 square metres.

Whereas:

- lot 2018-2 would have a width of 14.7 metres instead of the minimum required of 18 metres. This would represent a variance of 18%.
- by subdividing the property, lot 2018-1 would not have enough develop parking space to respect the

de cases de stationnement d'aménager afin de respecter les provisions de l'arrêté de zonage.

- en lotissant la propriété, ils causeraient un problème d'accès au stationnement (largeur de 6 mètres à 10 mètres, zonage) ainsi qu'au lot 2018-2.
- en lotissant la propriété, on pourrait causer un problème de déneigement pour le lot 2018-1.

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme approuve la demande de lotissement avec la condition suivante :

- qu'une entente de partage de stationnement et d'accès en faveur des lots 2018-1 et 2018-2, qui est conforme aux dispositions de zonage, soit enregistrée avec les plans de lotissement ou que le nombre de cases de stationnement et les accès requis dans l'arrêté de zonage soient aménagés sur chaque terrain avant que les plans finals soient approuvés.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 La culture de marijuana

Le directeur de l'urbanisme informe les membres qu'avec la nouvelle loi qui sera en vigueur pour la culture de marijuana ainsi que suite aux nombreuses discussions avec les directeurs de la planification de la province, il a été déterminé que la culture de marijuana serait permise en zone agricole. Il se peut qu'on reçoive des demandes de dérogation sur certaines dispositions de zonage telles que la hauteur des clôtures.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 20.

zoning provisions.

- by subdividing the property, they would create a problem to access the parking area (width 6 metres to 10 metres) and lot 2018-2.
- by subdividing the property, they may cause a problem for the snow removal on lot 2018-1.

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the Regional Planning Advisory Committee approves the subdivision request with the following conditions:

- that a parking and access sharing agreement for lots 2018-1 and 2018-2, which is zoning compliant, be registered with the subdivision plans or the number of parking spaces and accesses required by the zoning by-law be developed on each lot prior to the approval of the final prints.

MOTION CARRIED

7. New Business

7.1 Marijuana cultivation

The Planning Director informs members that with the new marijuana cultivation law that will soon come into force and with many discussions with the province's Planning Directors, it has been determined that the cultivation of marijuana will be permitted within the agricultural zone. Requests for variances may be received on certain zoning provisions such as fencing height.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:20.

Patrick Mallet, Président/Chairman