

Réunion 2020-72

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

15 septembre 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 20.

**2. Appel nominal**

**Présents :**

Alain Gauvin, Beresford  
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Paul Desjardins, Pointe-Verte  
Yvon Frenette, agent d'aménagement  
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

**Membres absents :**

Jeannot Gionet, DSL  
Lévis Roy, DSL  
Marc Bouffard, directeur de la planification

**3. Adoption de l'ordre du jour**

**Proposé par :** Alain Gauvin  
**Appuyé par :** Paul Desjardins

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

MOTION ADOPTÉE

**4. Déclaration des conflits d'intérêts**

Aucun.

Meeting 2020-72

Regional Planning Advisory  
Committee (RPAC)  
Regular meeting  
Minutes

September 15, 2020  
Municipal Hall, Pointe-Verte

**1. Opening of the meeting**

The meeting is called to order by the Chairperson,  
Patrick Mallet, at 6:20 p.m.

**2. Roll call**

**Present:**

Alain Gauvin, Beresford  
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Paul Desjardins, Pointe-Verte  
Yvon Frenette, Development Officer  
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

**Members absent:**

Jeannot Gionet, LSD  
Lévis Roy, LSD  
Marc Bouffard, Planning Director

**3. Adoption of the agenda**

**Moved by:** Alain Gauvin  
**Seconded by:** Paul Desjardins

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

**4. Declaration of conflicts of interest**

None.

<p><b>5. <u>Procès-verbal</u></b></p> <p><b>5.1 Adoption du procès-verbal du 18 août 2020</b></p> <p><b>Proposé par :</b> Jean-Louis Arseneau  <b>Appuyé par :</b> Alain Gauvin</p> <p>QUE le procès-verbal de la réunion du 18 août 2020 soit adopté tel que présenté.  <p style="text-align: right;">MOTION ADOPTÉE</p> <p><b>5.2 Affaires découlant du procès-verbal</b></p> <p>Aucun.</p> <p><b>6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u></b></p> <p><b>6.1 Permis – Jean Guy Godin, 431 rue Principale, Nigadoo, NID 20247573, filière 24976</b></p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-72-6.1</i>. Le demandeur, Monsieur Godin aimerait déménager son gazebo de 3,66 mètres (12 pieds) par 3,66 mètres (12 pieds) sur sa propriété située au 431 rue principale à Nigadoo. Il n'y a pas de bâtiment principal sur cette propriété.</p> <p>Monsieur Godin a l'intention de construire une habitation unifamiliale sur cette propriété l'année prochaine et il désire obtenir une autorisation temporaire d'un an soit jusqu'au 15 septembre 2021 afin de pouvoir installer son gazebo. D'après les dispositions de zonage, il doit avoir un bâtiment principal avant de pouvoir avoir un bâtiment accessoire.</p> <p>L'administration est d'avis que cette demande d'autorisation provisoire est raisonnable.</p> <p>La demande a été envoyée aux voisins dans un rayon de 60 mètres et nous n'avons pas reçu aucun commentaire.</p> </p>	<p><b>5. <u>Minutes</u></b></p> <p><b>5.1 Adoption of the minutes of August 18, 2020</b></p> <p><b>Moved by:</b> Jean-Louis Arseneau  <b>Seconded by:</b> Alain Gauvin</p> <p>THAT the minutes from the August 18, 2020, meeting is adopted as presented.  <p style="text-align: right;">MOTION CARRIED</p> <p><b>5.2 Business arising from the minutes</b></p> <p>None.</p> <p><b>6. <u>Public presentation and committee decisions</u></b></p> <p><b>6.1 Permit – Jean Guy Godin, 431 rue Principale, Nigadoo, PID 20247573, file 24976</b></p> <p>The Development Officer presents the administration report <i>CCRU-72-6.1</i>. The applicant, Mr. Godin, would like to move his 3.66 metres (12 feet) by 3.66 metres (12 feet) gazebo to his property located at 431 Principale Street in Nigadoo. There is no main building on this property.</p> <p>Mr. Godin would like to build a new house on the property next year and he would like to have a temporary authorization of one year or until September 15, 2021, in order to be able to install the gazebo. As far as the zoning by-law provision, you need to have a main building on the property before installing an accessory building.</p> <p>The administration believes that this temporary authorization request is reasonable.</p> <p>The request was sent to the neighbours within a radius of 60 metres and we did not receive any comments.</p> </p>
--	--

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

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

- S'il n'y a pas de bâtiment principal sur la propriété ou en construction avant le 15 septembre 2021 ou si le propriétaire n'a pas obtenu une période provisoire additionnelle, le gazebo devra être enlevé de la propriété.

MOTION ADOPTÉE

**6.2 Permis – Robert Legacy, 354 rue Fournier, Pointe-Verte, NID 20546669, filière 24954**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-72-6.2*. Le demandeur, monsieur Legacy est propriétaire du terrain situé au 354 rue Fournier à Pointe-Verte. Le terrain à une largeur de 36,58 mètres (120 pieds), une profondeur de 76,2 mètres (250 pieds) et une superficie de 2 787 mètres carrés (29 999 pieds carrés). Il y a présentement une habitation unifamiliale ainsi que trois (3) bâtiments accessoires sur cette propriété.

Il a débuté la construction d'une allonge de 3,04 mètres (10 pieds) par 8,22 mètres (27 pieds) sur la maison existante. La partie la plus près de l'agrandissement est situé à environ 6,3 mètres (20,6 pieds) de l'emprise de la rue ce qui représente une dérogation de 16 % par rapport au retrait minimum requis de 7,5 mètres (24,6 pieds). Le terrain est situé dans une zone résidentielle et les habitations unifamiliales sont des usages permis.

Si on examine les autres bâtiments principaux le long de la rue Fournier, ils semblent tous être situés à environ 7,5 mètres (24,6 pieds) et plus de l'emprise de la rue Fournier. Étant donné l'emplacement des arbres le long de la limite nord de la propriété ainsi que la rue réservée du côté sud, l'agrandissement

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

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

- If there is no main building on the property or under construction before September 15, 2021, or if the owner has not obtained an additional temporary authorization, the gazebo will need to be removed from the property.

MOTION CARRIED

**6.2 Permit – Robert Legacy, 354 rue Fournier, Pointe-Verte, PID 20546669, file 24954**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-72-6.2*. The applicant, Mr. Legacy, is the owner of the property located at 354 Fournier Street in Pointe-Verte. The property has a width of 36.58 metres (120 feet), a depth of 76.2 metres (250 feet) and an area of 2 787 square metres (29 999 square feet). There are presently a single-family dwelling and three (3) accessory buildings on the property.

He started the construction of an extension of 3.04 metres (10 feet) by 8.22 metres (27 feet) on the existing house. The closest part of the extension is built at 6.3 metres (20.6 feet) from the street right of way which represents a variance of 16% compared to the require minimum setback of 7.5 metres (24.6 feet). The property is located within a residential zone and a single-family dwelling is a permitted use.

If we examine the other main buildings located along Fournier Street, they all seem to be located at 7.5 metres (24.6 feet) or more from Fournier Street right of way. Due to the location of the trees located along the northern boundary line and the reserve street along the southern boundary line, the extension

<p>n'aura pas d'impact visuel sur les propriétés adjacentes.</p> <p>L'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable.</p> <p>Monsieur Robert Legacy et sa conjointe sont présents et sont satisfaits de la présentation.</p> <p>La demande fut envoyée dans un rayon de 60 mètres et nous avons reçu trois appels des voisins qui sont en faveur du projet.</p> <p><b>Proposé par :</b> Jean-Louis Arseneau <b>Appuyé par :</b> Alain Gauvin</p> <p>Que la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.</p> <p style="text-align: center;">MOTION ADOPTÉE</p> <p><b>6.3 Lotissement - Vernon Pitre, 3033 chemin St-Laurent, St-Laurent, NID 20533196</b></p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-72-6.3</i>. Monsieur Pitre est propriétaire du terrain situé au 3033 chemin St-Laurent à St-Laurent. Le terrain qui a une largeur de 376 pieds (114,6 mètres), une profondeur d'environ 175 pieds (53,34 mètres) et une superficie de 64 750 pieds carrés (6 015 mètres carrés). Il y a présentement une habitation unifamiliale ainsi que trois (3) bâtiments accessoires sur cette propriété.</p> <p>Il désire lotir sa propriété en deux (2) lots. Le lot 2020-1 (entrepôt) aura une largeur de 160 pieds (48,77 mètres), une profondeur d'environ 175 pieds (53,34 mètres) et une superficie de 28 000 pieds carrés (2 601 mètres carrés). Le lot 2020-2 (maison) aura une largeur de 210 pieds (64 mètres), une profondeur d'environ 175 pieds (53,34 mètres) et une superficie de 36 750 pieds carrés (3 414 mètres carrés).</p>	<p>would have no visual impact on the adjacent properties.</p> <p>L'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable.</p> <p>Mr. Robert Legacy and his wife are present and are satisfied with the presentation.</p> <p>The request was sent within a radius of 60 metres and we received three calls from the neighbors which were all in favor of the project.</p> <p><b>Moved by:</b> Jean-Louis Arseneau <b>Seconded by:</b> Alain Gauvin</p> <p>THAT the variance request be approved as presented.</p> <p style="text-align: center;">MOTION CARRIED</p> <p><b>6.3 Subdivision - Vernon Pitre, 3033 chemin St-Laurent, St-Laurent, PID 20533196</b></p> <p>The Development Officer presents the administration report <i>CCRU-72-6.3</i>. Mr. Pitre is the owner of a property located at 3033 St-Laurent Road in St-Laurent. The property has a width of approximately 376 feet (114.6 metres), a depth of approximately 175 feet (53.34 metres) and an area of 64 750 square feet (6 015 square metres). There is presently a single-family dwelling and three accessory buildings on the property.</p> <p>He wants to subdivide the property into two lots. Lot 2020-1 (warehouse) would have a width of 160 feet (48.77 metres), a depth of approximately 175 feet (53.34 metres) and an area of 28 000 square feet (2,601 square metres). Lot 2020-2 (house) would have a width of 210 feet (64 metres), a depth of approximately 175 feet (53,34 metres) and an area of 36 750 square feet (3 414 square metres).</p>
--	--

<p>La largeur et la superficie du lot 2020-1 représenteraient des dérogations 10 % et de 35 %. Pour ce qui est de la superficie du lot 2020-2, elle représenterait une dérogation de 15 %.</p> <p>Monsieur Pitre a acheté cette propriété en 1982 et a opéré son commerce à cet endroit depuis plus de 30 ans. Il désire lotir la propriété en deux afin de séparer la maison de son entrepôt (commerce). Il a l'intention de vendre sa maison et de garder l'entrepôt afin d'entreposer ses biens personnels, soit des motoneiges, VTT, motomarine, voiture sport, etc. Il y a une fosse septique ainsi qu'un puits sur chacun des lots proposés.</p> <p>Il n'y a pas de dispositions de zonage qui s'appliquent dans ce secteur. Seulement le règlement de construction et lotissement provincial s'applique. Le règlement de lotissement provincial stipule qu'un lot qui n'est pas desservi par un réseau public d'égout doit avoir une largeur minimale 177 pieds (54 mètres), une profondeur minimale 125 pieds (38 mètres) et une superficie minimale 43 056 pieds carrés (4 000 mètres carrés).</p> <p>Il y a plusieurs situations similaires sur les terrains non desservis, c'est-à-dire qu'il y a des habitations unifamiliales avec un commerce sur la même propriété. L'administration est d'avis qu'en approuvant cette demande de dérogation, on créerait un précédent pour toutes les autres demandes similaires. Pour les points en faveur de cette demande, il y a déjà une fosse septique ainsi qu'un puits existant sur chacun des lots proposés et ils n'augmenteront pas le nombre de fosses septiques.</p> <p>La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous avons reçu deux appels des voisins qui sont en faveur du projet.</p> <p>Monsieur Vernon Pitre et sa conjointe Jeanne Pitre sont présents et sont satisfaits de la présentation de la demande.</p>	<p>The width and area of lot 2020-1 would represent a variance 10% and 35%. As for the area of the lot 2020-2, it would represent a variance of 15%.</p> <p>Mr. Pitre bought that property in 1982 and he operated his business at that location for 30 years. He would like to subdivide the property into two lots in order to separate the house from the warehouse (business). He intent to sell his house and to keep the warehouse to store his personal goods, snowmobile , ATV, seadoo, sports car, etc. There is a sewer system and a well on each proposes lot.</p> <p>There is no zoning provisions that apply within that area. Only the subdivision and building regulation apply. The provincial subdivision regulation stipulates that a lot which is not serviced by the public sewer system shall have a width of 177 feet (54 metres), a depth of 125 feet (38 metres) and a area of 43 056 square feet (4000 square metres).</p> <p>There are several similar cases on non-service lot, which means that there are houses with business on the same property. The administration believes that if we approve this variance request, we would create a precedent for all the similar request. Fir the points in favor of the request there is already a sewer system and a well on each of the propose lots and they will not increase the amount of sewage system.</p> <p>The request was sent to a radius of a 100 metres and we received two calls from the neighbours who are in favor of the project.</p> <p>Mr. Vernon Pitre and his wife Jeanne Pitre are present and are satisfied with the presentation of their request.</p>
---	--

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

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

- L'inspecteur de la Sécurité publique devra vérifier les deux fosses septiques existantes afin de s'assurer qu'ils sont conformes.

MOTION ADOPTÉE

**7. Affaires nouvelles**

Aucune.

**8. Levée de l'assemblée**

La séance est levée à 18 h 35.



Patrick Mallet, Président/Chairman

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

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

- The Public Safety inspector should verify the two existing sewage systems to ensure they are in compliance.

MOTION CARRIED

**7. New Business**

None.

**8. Meeting adjourned**

The meeting is adjourned at 6:35 p.m.