

Réunion 2021-82

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

**14 septembre 2021
Salle de conférence de la CSRC, 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
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, DSL
Benjamin Kocyla, Directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Lévis Roy

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 17 août 2021

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE le procès-verbal de la réunion du 17 août 2021 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2021-82

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

**September 14, 2021
CRSC Boardroom, 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
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, LSD
Benjamin Kocyla, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Lévis Roy

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 August 17, 2021

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the minutes from the August 17, 2021, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Paul Morrison, chemin privé, Nigadoo, dérogation superficie bâtiment principal, NID 20400115, filière 25411

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-82-6.1*. Monsieur Paul Morrison désire construire un camp de 26 pieds (7.92 mètres) par 30 pieds (9.14 mètres) soit d'une superficie de 780 pieds carrés (72.46 mètres carrés). Les dispositions de zonage stipulent que le camp ou chalet ne peut avoir une superficie de plus de 645 pieds carrés (60 mètres carrés). Donc, il demande une dérogation pour la superficie du camp.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres dont deux personnes ont appelé. Une personne est en faveur du projet et l'autre voulait seulement savoir à quel endroit situait ce terrain.

Les demandeurs, Monsieur Morrison ainsi que sa conjointe Mélanie, sont présents à la réunion et sont satisfait de la présentation. Il explique la raison de sa demande est pour qu'il puisse avoir un espace ouverte de 16 pieds de profondeur au lieu de 12 pieds pour y placer un escalier.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté de zonage et/ou le plan rural.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

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

1. La municipalité de Nigadoo ne sera pas responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration de la portion de la rue des Habitants située à l'ouest de la voie ferrée ainsi que du droit de passage. Tous les services d'entretien et d'amélioration seront la responsabilité du propriétaire;

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Paul Morrison, variance for the area of the camp located on a private access in Nigadoo PID 20400115, file 25411

The Development Officer presents the administration report *CCRU-82-6.1*. Mr. Paul Morrison would like to build a camp of 26 feet (7.92 metres) by 30 feet (9.14 metres) with an area of 780 square feet (72.46 square metres). The zoning provisions stipulate that the camp shall not have an area greater than 645 square feet (60 square metres). Therefore, he is requesting a variance for the area of the camp.

The request was sent within a radius of 100 metres and received comments from two neighbors. One person called and is in favor of the project and the other person wanted to have further details of the location of the property.

The applicants, Mr. Morrison and his wife Mélanie, are present at the meeting and are satisfied with the presentation. Mr. Morrison explains the purpose of his request is to have an open space with a depth of 16 feet instead of 12 feet in order to be able to place a staircase.

The administration believes that this request is reasonable and follows the general intent of the zoning by-law and/or rural plan.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

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

1. The municipality of Nigadoo will not be responsible for the maintenance or improvement of the portion of des Habitants Street located to the west side of the railway or the right of way. All maintenance and improvement services will be the responsibility of the owner;

2. Le service de collection des vidanges se fera seulement le long de la portion de la rue des Habitants qui est désignée;
3. La municipalité de Nigadoo ne sera responsable d'aucuns frais.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Daniel Guitard, 361 rue Fournier, Pointe-Verte, dérogation pour la superficie ainsi que la largeur du bâtiment accessoire, NID 20294005, filière 25423

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-82-6.2. Monsieur Daniel Guitard désire construire un agrandissement de 20 pieds (6.1 mètres) par 26 pieds (7.92 mètres) sur le bâtiment accessoire existant de 20 pieds (6.1 mètres) par 36 pieds (10.97 mètres). Le bâtiment aura une largeur totale de 40 pieds (12.19 mètres). La superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoire sera de 1319 pieds carrés (122.5 mètres carrés). Les dispositions de zonage stipulent que le bâtiment accessoire ne peut avoir une superficie de plus de 1184 pieds carrés (110 mètres carrés) et une dimension horizontale de plus de 39.37 pieds (12 mètres). Donc, il demande une dérogation pour la superficie et la largeur du bâtiment accessoire.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.

Le demandeur, Monsieur Daniel Guitard, est présent à la réunion et n'a aucun commentaire à ajouter à sa demande.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté de zonage et/ou le plan rural.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation pour la largeur, la superficie du bâtiment accessoire ainsi que la superficie de l'ensemble des bâtiments accessoires soient acceptées telles que présentées.

MOTION ADOPTÉE

2. The garbage collection service will only take place along the designated portion of des Habitants Road;
3. The Municipality of Nigadoo shall not be liable for any cost of expense.

MOTION CARRIED

6.2 Daniel Guitard, 361 Fournier Street, Pointe Verte, variance for the area and the width of the accessory building, PID 20294005, file 25423

The Development Officer presents the administration report CCRU-82-6.2. Mr. Daniel Guitard would like to build an extension of 20 feet (6.1 metres) by 26 feet (7.92 metres) on the existing accessory building of 20 feet (6.1 metres) by 36 feet (10.97 metres). The building will have a total width of 40 feet (12.19 metres). The total area of all the accessory buildings would be 1319 square feet (122.5 square metres). The zoning provisions stipulate that the accessory building shall not have an area greater than 1184 square feet (110 square metres) and a horizontal distance greater than 39.37 feet (12 metres). Therefore, he is requesting a variance for the area and the width of the accessory building.

The request was sent within a radius of 60 metres and we did not receive any comments from the neighbors.

The applicant, Mr. Daniel Guitard, is present at the meeting and has no further comments to add to his request.

The administration believes that this request is reasonable and follows the general intent of the zoning by-law and/or rural plan.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request for the variance for the width, the area of the accessory building and the area of all the accessory buildings be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Chad Eric Lavigne, 63 Pine Drive, South Tetagouche, dérogation pour la profondeur du bâtiment accessoire, NID 20329975, filière 25426

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-82-6.3*. Monsieur Chad Eric Lavigne désire construire un bâtiment accessoire de 26 pieds (7.92 mètres) par 38 pieds (11.58 mètres) soit d'une superficie de 988 pieds carrés (91.79 mètres carrés). Les dispositions de zonage stipulent que le bâtiment accessoire ne peut avoir une dimension horizontale de plus de 32.8 pieds (10 mètres). Donc, il demande une dérogation pour la profondeur du bâtiment accessoire.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté de zonage et/ou le plan rural.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation pour la profondeur du bâtiment accessoire soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Carlo Gionet, 93 rue Kent Lodge, Beresford, dérogation pour la superficie, la profondeur et la hauteur du bâtiment accessoire, NID 20790515, filière 25417

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-82-6.4*. Monsieur Gionet désire construire un bâtiment accessoire de 54 pieds (16.45 mètres) par 28 pieds (8.53 mètres) soit d'une superficie de 1512 pieds carrés (140.46 mètres carrés) et d'une hauteur de 26.33 pieds (8.03 mètres). Les dispositions de zonage stipulent que le bâtiment accessoire ne peut avoir une superficie de plus de 1184 pieds carrés (110 mètres carrés), une dimension horizontale de plus de 39.37 pieds (12 mètres) et une hauteur de plus de 26.24 pieds (8 mètres). Donc, il demande une dérogation pour la superficie, la profondeur et la hauteur du bâtiment accessoire.

6.3 Chad Eric Lavigne, 63 Pine Drive, South Tetagouche, variance for the depth of the accessory building, PID 20329975, file 25426

The Development Officer presents the administration report *CCRU-82-6.3*. Mr. Chad Eric Lavigne would like to build an accessory building of 26 feet (7.92 metres) by 38 feet (11.58 metres) with an area of 988 square feet (91.79 square metres). The zoning provisions stipulate that the accessory building shall not have a horizontal dimension greater than 32.8 feet (10 metres). Therefore, he is requesting a variance for the depth of the accessory building.

The request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments from the neighbors.

The administration believes that this request is reasonable and follows the general intent of the zoning by-law and/or rural plan.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request for the depth of the accessory building be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Carlo Gionet, 93 Kent Lodge Street, Beresford, variance for the area, the depth, and the height of the accessory building, PID 20790515, file 25417

The Development Officer presents the administration report *CCRU-82-6.4*. Mr. Gionet would like to build an accessory building of 54 feet (16.45 metres) by 28 feet (8.53 metres) with an area of 1512 square feet (140.46 square metres) and a height of 26.33 feet (8.03 metres). The zoning provisions stipulate that the accessory building shall not have an area greater than 1184 square feet (110 square metres), a horizontal distance greater than 39.37 feet (12 metres) and a height greater than 26.24 feet (8 metres). Therefore, he is requesting a variance for the area, the depth and the height of the accessory building.

<p>La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.</p> <p>Le demandeur, Monsieur Gionet, est présent à la réunion et explique la raison de sa demande pour la grandeur et dimension du bâtiment accessoire. Il aimerait ranger ses voitures l'hiver, espace pour du rangement de piscine, ensemble de patio, etc., un loft en haut et un établie pour ses passe-temps.</p> <p>L'arrêté de zonage de la municipalité de Beresford a été adopté en février 2011 et est désuet.</p> <p>L'administration est d'avis que les demandes de dérogations pour la profondeur, la superficie et la hauteur sont majeures et non raisonnables, mais le comité a déjà approuvé des demandes similaires dans le passé.</p> <p>Proposé par : Lévis Roy Appuyé par : Paul Desjardins</p> <p>QUE la demande de dérogation pour la superficie, la profondeur et la hauteur du bâtiment accessoire soient acceptées telles que présentées.</p> <p style="text-align: right;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>6.5 Lotissement - Village de Belledune, rue Shannon, Belledune, rue publique, filière 1004943</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-82-6.5</i>.</p> <p>Le village de Belledune a adopté un arrêté de fermeture de rue pour une partie de la promenade Shannon. Cette partie de terrain sera transférée à l'Administration portuaire de Belledune et servira d'accès privé ou droit de passage.</p> <p>Proposé par : Paul Desjardins Appuyé par : Jean-Louis Arseneau</p> <p>QUE la demande pour la création d'une parcelle de terrain de 20.12 mètres par 490 mètres qui servira de rue privée ou droit de passage soit acceptée telle que présentée.</p> <p style="text-align: right;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>6.6 Rezoning – T.S. Hachey and Sons Ltd., Belledune</p> <p>Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-82-6.6</i>.</p>	<p>The request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments from the neighbors.</p> <p>The applicant, Mr. Gionet, is present at the meeting and explains the reason for his request of the size and dimension of the accessory building. He would like to store his cars in the winter, a storage space for pool accessories and patio set, etc., a loft upstairs and a workbench for hobbies purposes.</p> <p>The zoning by law of the municipality was adopted in February 2011 and is obsolete.</p> <p>The administration believes that this variance request for the depth, the area and the height are major and unreasonable, but the committee has approved similar requests in the past.</p> <p>Moved by: Lévis Roy Seconded by: Paul Desjardins</p> <p>THAT the variance request for the area, the depth and the height of the accessory building be accepted as presented.</p> <p style="text-align: right;">MOTION CARRIED</p> <p>6.5 Subdivision -Village of Belledune, Shannon Street, Belledune, public street, file 1004943</p> <p>The Development Officer presents the administration report <i>CCRU-82-6.5</i>.</p> <p>The village of Belledune adopted a by-law to close part of Shannon Drive. That portion of the street will be transferred to the Belledune Port Authority and will serve as a private access or right of way.</p> <p>Moved by: Paul Desjardins Seconded by: Jean-Louis Arseneau</p> <p>THAT the request to transfer a parcel of land of 20.12 metres by 490 metres that will serve as a private access or right of way be accepted as presented.</p> <p style="text-align: right;">MOTION CARRIED</p> <p>6.6 Rezoning T.S. Hachey and Sons Ltd., Belledune</p> <p>The Planning Director presents the administration report <i>CCRU-82-6.6</i>.</p>
---	---

<p>Objet de la demande</p> <p>Projet Ouvrir une nouvelle carrière à côté d'une carrière existante sur un terrain de 32 hectares.</p> <p>Modification des principes du Plan rural Aucune</p> <p>Modification des dispositions de zonage du plan rural Modifier la propriété zonée industriel de type 1 (IND-1) à Industriel de type 2 (IND-2).</p> <p>Motif Le requérant souhaite ouvrir une nouvelle carrière.</p> <p><u>Recommandation du Service d'urbanisme</u></p> <p>Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Belledune de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser la nouvelle carrière en rezonant la propriété à Industriel de type 2 (IND-2) - Circonscrire l'opération au sud du chemin Dempsey uniquement. - Que l'opération se conforme à toutes les dispositions de zonage déjà incluses dans le plan rural de Belledune. <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et le développement du village.</p> <p><u>Discussions et recommandation du CCRU</u></p> <p>Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Patrick Mallet, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.</p> <p>Quelques commentaires et recommandations ont été émis par les membres du comité de matière d'urbanisme tel que les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser la nouvelle carrière en rezonant la propriété à Industriel de type 2 (IND-2) - Circonscrire l'opération au sud du chemin Dempsey uniquement, en définissant le périmètre d'exploitation. Un plan de site serait nécessaire. - Localiser l'accès le plus loin possible de la terre humide, limiter le déboisement nécessaire à 20 m pour sa construction et maintenir au minimum l'emprunte 	<p>Purpose of the Request</p> <p>Project Open a new quarry on 32 hectares of land next to an existing quarry.</p> <p>Amendment to the Rural Plan Principles None</p> <p>Amendment to the Rural Plan Zoning Provisions Change the property zoned Industrial Type 1 (IND-1) to Industrial Type 2 (IND-2)</p> <p>Grounds The applicant wishes to open a new quarry.</p> <p><u>Planning Department Recommendation</u></p> <p>After analysis, the technical team recommends that the Belledune Municipal Council:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Authorize the new quarry by rezoning the property to Industrial Type 2 (IND-2). - Limit the operation to the south of Dempsey Road only. - That the operation comply with all the zoning dispositions already included in the Belledune rural plan. <p>The technical team considers this request to be reasonable and recommended for the development of this land and the development of the village.</p> <p><u>Discussions and recommendations of the RPAC</u></p> <p>Following the presentations, the chairman, Mr. Patrick Mallet, asked the committee members had any questions or comments regarding the submitted request.</p> <p>Some comments and recommendations were made by the members of the planning committee, such as the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Authorize the new quarry by rezoning the property to Industrial Type 2 (IND-2). - Limit the operation to the south of Dempsey Road only by defining the operating perimeter. A site plan would be required. - Locate the access as far as possible from the wetland, limit the trees cutting required at a maximum of 20 m
---	--

de cet accès pour limiter la propagation de la poussière.

- Garder une façade boisée sur le chemin Dempsey
- Demander une étude sur les bénéfices à long terme pour la municipalité ainsi que la durée prévue d'exploitation.
- Que l'opération se conforme à toutes les dispositions de zonage déjà incluses dans le plan rural de Belledune.
- Prendre en considération la responsabilité liée à la sécurité du site et au contrôle annuel des dispositifs de sécurité.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Lévis Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable au village de Belledune avec les recommandations susmentionnées formulées par le directeur de la planification ainsi que les recommandations suggérées par le comité du CCRU sont acceptées.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19h18.



Patrick Mallet, Président/Chairman

for its construction only and maintain the access to a minimum width for limiting the spread of dust.

- Keep a wooded frontage along Dempsey Road.
- Request a study on the long-term benefits for the municipality as well as the expected duration of operation.
- That the operation complies with all the existing zoning provisions included in the Belledune's rural plan.
- Taking into account the responsibility related to the security of the site and checking the safety devices annually.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Lévis Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee send a favorable opinion to the village of Belledune with the aforementioned recommendations made by the Planning Director as well as the recommendations suggested by the RPAC committee be accepted.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:18 p.m.