

Réunion 2022-87

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

15 mars 2022

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
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

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 15 février 2022

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE le procès-verbal de la réunion du 15 février 2022 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2022-87

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

March 15, 2022

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
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

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 February 15, 2022

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the minutes from the February 15, 2022, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis – Imad Chioua & Liane Daoust, dérogation pour la superficie du terrain, 378 rue Doucet, Nigadoo, NID 20271573, Filière 25587

L’agent d’aménagement présente le rapport de l’administration portant le numéro *CCRU-87-6.1*. Monsieur Chioua et madame Daoust désirent construire un agrandissement de 6.096 mètres par 9.144 mètres soit d’une superficie de 55.74 mètres carrés sur la maison existante. Cet agrandissement sera aménagé en un logement d’une chambre à coucher. Les dispositions de zonage stipulent qu’un terrain desservi par un système privé d’évacuation des eaux usées doit avoir une largeur minimale de 59 mètres, une profondeur minimale de 38 mètres et une superficie minimale de 5350 mètres carrés afin de pouvoir y aménager une habitation à deux logements.

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

Monsieur Chioua et madame Daoust sont présents à la réunion et sont satisfaits de la présentation.

Attendu que :

- le ministère de la Justice et de la Sécurité publique a approuvé de brancher le logement d’une chambre à coucher sur la fosse septique existante.
- toutes les autres dispositions de zonage pourront être respectées.

L’administration est d’avis que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l’aménagement futur de la parcelle de terrain et recommande que le comité approuve la demande.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation pour la superficie du terrain soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – Imad Chioua & Liane Daoust, variance for the area of the property, 378 Doucet St., Nigadoo, PID 20271573, File 25587

The Development Officer presents the administration report *CCRU-87-6.1*. Mr. Chioua and Mrs. Daoust wish to build an extension of 6.096 metres by 9.144 metres, an area of 55.74 square metres on the existing house. This extension will be converted into a one-bedroom unit. The zoning provisions stipulate that a lot serviced by a private sewage disposal system must have a minimum width of 59 metres, a minimum depth of 38 metres and a minimum area of 5350 square metres in order to develop a two-dwelling unit.

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

Mr. Chioua and Mrs. Daoust are present at the meeting and are satisfied with the presentation.

Whereas:

- the Department of Justice and Public Safety has approved that the single bedroom unit be connected to the existing system.
- all the other zoning provisions will be respected.

The administration believes that this request is reasonable and desirable for the future development of the parcel of the lot and recommends that the Committee approve the request.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request for the area of the property be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Permis – Tracy Jacques, dérogation pour la superficie du bâtiment accessoire, 4261 Route 430, Big River, NID 20323994, Filière 25586

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-87-6.2*. Monsieur et Madame Jacques sont propriétaires d'une propriété d'une largeur de 53 mètres, d'une profondeur de 83 mètres et d'une superficie de 4519 mètres carrés. Ils désirent construire un bâtiment accessoire de 10.97 mètres par 12.19 mètres avec une superficie de 133.7 mètres carrés. Il y a un bâtiment accessoire existant sur la propriété de 57.9 mètres carrés. La superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires sera de 191.7 mètres carrés. Les dispositions de zonage stipulent que la superficie totale de tous les bâtiments accessoires ne doit pas dépasser 70 mètres carrés.

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

Monsieur et madame Jacques sont présents à la réunion et sont satisfaits de la présentation. Mme Jacques a ajouté le commentaire que le but de cette demande est de pouvoir tout ranger à l'intérieur d'un bâtiment accessoire pour une meilleure esthétique.

Cette demande représente une dérogation de 174 % pour la superficie du bâtiment accessoire. Cependant, le plan rural de Big River a été adopté en 1998 et est désuet. Les derniers plans adoptés se basent sur la superficie du lot pour contrôler la superficie des bâtiments accessoires.

L'administration est d'avis que cette demande est inacceptable, mais une demande similaire a été approuvée par le comité en 2020. De plus, le plan rural de Big River est désuet.

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Paul Desjardins

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

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Services Forestiers C G Inc., Chemin Sormany, Sormany, NID 20241253, Filière 1004966

6.2 Permit – Tracy Jacques, variance for the area of the accessory building, 4261 Route 430, Big River, PID 20323994, File 25586

The Development Officer presents the administration report *CCRU-87-6.2*. Mr. and Mrs. Jacques are the owners of a property that has a width of 53 metres, a depth of 83 metres and an area of 4519 square metres. They would like to build an accessory building of 10.97 metres by 12.19 metres with an area of 133.7 square metres. There is an existing accessory building on the property of 57.9 square metres. The total area of all the accessory buildings will be 191.7 square metres. The zoning provisions stipulate that the total area of all the accessory buildings shall not exceed 70 square metres.

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

Mr. and Mrs. Jacques are present at the meeting and are satisfied with the presentation. Mrs. Jacques has added the comment that the purpose of this request is to keep it nice and clean by storing everything inside the accessory building.

This request represents a variance of 174% for the area of the accessory building. However, the Big River rural plan was adopted in 1998 and is obsolete. The latest rural plans adopted were based on the area of the lot to control the area of accessory buildings.

The administration believes that this request is unacceptable, but a similar request was approved by the committee in 2020. Also, the Big River rural plan is obsolete.

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Paul Desjardins

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

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Services Forestiers C G Inc., Sormany Road, Sormany, PID 20241253, File 1004966

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-87-6.3. Le propriétaire appartient un terrain d'environ 33,18 hectares et désire lotir 16 lots récréatifs le long d'un accès privé. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante qui aura une largeur, une profondeur ainsi qu'une superficie respectant les normes minimales requises.

Il propose de lotir 16 lots et une partie restante. À l'addition des 8 lots qui ont été créés dans la phase initiale, ceci donnerait un total de 25 lots incluant la partie restante. La politique ou ligne directrice de la CSR Chaleur permet un maximum de 21 lots sur les accès privés.

POLITIQUE SUR LES ACCÈS PRIVÉS

4.0 NOMBRE DE LOTS MAXIMAL

Étant donné que tout accès qui croise un accès privé de type A devient lui-même un accès privé de type A, un même lotissement peut donc contenir plusieurs accès privés de type A interconnectés. Aucun lotissement ne peut compter plus de 6 lots à l'intérieur de l'ensemble des accès privés de type A.

Tout accès privé qui n'est pas de type A est de type B. Tout comme les accès privés de type A à l'entrée du lotissement, un même lotissement peut être composé d'un ou de plusieurs accès privés de type B interconnectés. Aucun lotissement ne peut compter plus de 15 lots à l'intérieur de l'ensemble de ces accès privés de type B.

Aucun autre lot ne pourra être ajouté dans un lotissement ayant atteint le nombre maximal de lots permis tant que les accès privés excédant ce nombre ne soient mis à niveau par le promoteur ou les propriétaires concernés afin de rencontrer les normes prescrites pour les rues publiques de lotissement. Ces accès devront ensuite être dévolus à la province ou à la municipalité à titre de rue publique conformément aux dispositions de la Loi sur l'urbanisme.

Tous les lots proposés ont les largeurs, les profondeurs et les superficies minimales requises excepté le lot 2021-16 qui aura une largeur de 53,746 mètres ce qui représente une dérogation de 1 %.

Dans le lotissement proposé, il n'y a aucun accès de réservé pour le développement futur des propriétés voisines. Le Règlement provincial sur le lotissement stipule qu'un îlot ne peut avoir une longueur supérieure à 240 mètres. Donc, il devrait y avoir un minimum de 3

The Development Officer presents the administration report CCRU-87-6.3. The owner owns approximately 33.18 hectares of land and would like to subdivide 16 recreational lots along a private access. By subdividing in such a manner, it also creates a remnant that will have a width, depth and area that meets the minimum size required.

The owner proposes to subdivide 16 lots and a remnant. In addition to the 8 lots that were created in phase 1, this would give a total of 25 lots including the remnant. The Chaleur RSC policy or guideline allows a maximum of 21 lots on a private access.

PRIVATE ACCESS POLICY

4.0 MAXIMUM NUMBER OF LOTS

Considering that any private access intersecting a Private Access Type A becomes a Private Access Type A, a same subdivision may contain several Private Accesses Type A interconnected with each other. No subdivision may contain more than 6 lots within all Private Accesses Type A.

Any private access other than a Private Access Type A constitutes a Private Access Type B. As it is the case for the Private Accesses Type A in the first portion of the subdivision adjacent to a public road, a subdivision may contain several Private Accesses Type B interconnected with each other. No subdivision may contain more than 15 lots within all Private Accesses Type B.

No additional lot may be added in a subdivision that has reached the maximum number of lots until the private accesses are upgraded by the developer and/or the affected landowners in order to meet the standards prescribed for a public road. These accesses will then be vested in the province or a municipality as a public street pursuant to the Community Planning Act.

All the propose lots would have the width, the depth and area required excepting lot 2021-16 which would have a width of 53.746 metres which represent a variance of 1%.

Within the proposed subdivision, there is no reserve access for the future development of the neighboring property. The Provincial Subdivision Regulation stipulates that a block shall not exceed 240 metres in length. Therefore,

accès de réservé soit 1 du côté ouest et 2 du côté est de l'accès privé proposé.

Règlement provincial sur le lotissement.

6(5) Sous réserve du paragraphe (6), un îlot ne peut avoir une longueur de plus de deux cent quarante mètres ou de moins de cent vingt mètres et doit avoir une profondeur minimale de deux lots.

6(6) Dans le cas d'un plan de projet de lotissement comportant une série de rues en arc de cercle et de cul-de-sac, un îlot peut mesurer plus de deux cent quarante mètres de longueur si des passages pour piétons y sont aménagés et si la commission estime que leur nombre, leur emplacement et leur largeur permettent d'y circuler aisément et assurent l'accès aux écoles, bibliothèques, terrains de jeux ou autres installations semblables.

Pour ce qui est de la longueur du cul-de-sac, le règlement provincial sur le lotissement mentionne qu'un cul-de-sac ne peut mesurer plus de 180 mètres et les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure mentionnent qu'il ne peut excéder 365 mètres. Dans ce cas ici, le cul-de-sac aurait environ 1000 mètres de profondeur. Cependant, il faut mentionner que plusieurs demandes similaires ont été acceptées par le comité dans le passé.

D'après l'information obtenue sur la carte de Service Nouveau-Brunswick, il n'y a aucun marais ou ruisseau dans ce secteur qui pourrait nuire au développement des lots.

Le demandeur, Madame Nancy Jubinville Guérette, est présent à la réunion et est invité de prendre la parole afin d'expliquer le projet.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Alain Gauvin

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme accepte la dérogation pour la largeur du lot 2021-16 qui aura une largeur de 53,746 mètres ce qui représente une dérogation de 1 %.

MOTION ADOPTÉE

Proposé par : Jean-Louis Arseneau
Appuyé par : Lévis Roy

there should be a minimum of 3 reserved access, 1 on the western side and 2 on the eastern side of the private access.

Provincial subdivision regulation

6(5) Subject to subsection (6), a block shall not exceed two hundred and forty metres or be less than one hundred and twenty metres in length and shall have a depth of at least two lots.

6(6) Where a proposed subdivision plan lays out a series of crescents and cul-de-sacs, a block may exceed two hundred and forty metres in length if pedestrian walkways are provided in the number, location and width considered necessary by the commission to provide access or circulation to schools, libraries, playgrounds or similar facilities.

As for the length of the cul-de-sac, the Provincial Subdivision Regulation states that it shall not exceed 180 metres and the standards of the Department of Transportation and Infrastructure mentions that it shall not exceed 365 metres. In this case, the cul-de-sac would be about 1000 metres in depth. However, it should be noted that the committee has approved several similar requests in the past.

Based on the information obtained on the Service New Brunswick map, there is no wetland or brook in this area that may affect the development of the lots.

The applicant, Mrs. Nancy Jubinville Guérette, is present at the meeting and is invited to speak to explain the project.

Moved by : Paul Desjardins
Seconded by: Alain Gauvin

THAT the Regional Planning Advisory Committee approves the variance for the width of lot 2021-16 that will have a width of 53.746 metres which represent a variance of 1%.

MOTION CARRIED

Moved by : Jean-Louis Arseneau
Seconded by: Lévis Roy

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme accepte le plan de lotissement provisoire tel que présenté avec les conditions suivantes :

- un minimum de 3 accès privé devra être réservé pour le développement futur des propriétés voisines. Soit 1 du côté ouest et 2 du côté est de l'accès privé. Leur emplacement devra respecter autant que possible la dimension maximale de 240 mètres.
- les lots soient utilisés pour y aménager seulement des chalets ou des camps.
- les notes appropriées dans la politique sur les accès privés devront être inscrites sur les plans finals.
- le promoteur sera responsable de respecter les directives pour l'examen des lotissements desservis par des puits privés individuels (évaluations de l'approvisionnement en eau) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et de leur soumettre un rapport pour fin d'approbation.
- l'agent d'aménagement n'approuvera pas les plans finals avant que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux nous recommande d'approuver le lotissement ou nous informe que la qualité et la quantité de l'eau sont satisfaisantes.
- l'agent d'aménagement n'approuvera pas les plans finals avant de recevoir un document signé par un ingénieur civil certifiant que ce dernier a inspecté les travaux et que ces tronçons (accès privés) sont accessibles aux véhicules d'urgences.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 55.


Patrick Mallet, Président/Chairman

THAT the Regional Planning Advisory Committee approves the tentative subdivision plan as presented with the following conditions:

- a minimum of 3 private access shall be reserved for the future development of the neighboring property. They should be 1 on the western side and 2 on the eastern side of the private access. Their location shall respect as much as possible the maximum distance of 240 metres.
- the lots shall be used to develop cottages or camps only.
- the appropriate notes within the private access policy shall be written on the final prints.
- the developer will be responsible for complying with the Department of Environment and Local Government's guidelines for the review of subdivisions serviced by individual private wells (water supply assessments) and submitting a report to them for approval.
- the development officer will not approve the final prints until the Department of Environment and Local Government recommends that we approve the subdivision plan or informs us that the quality and quantity of the water are satisfactory.
- the development officer will not approve the final prints until he receives a written document signed by a civil engineer certifying that the civil engineer has carried on an inspection of the work and that these private accesses are accessible to emergency vehicles.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:55 p.m.