

Réunion 2022-91

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

21 juin 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 :

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Benjamin Kocyla, directeur de la planification
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absent:

Alain Gauvin, Beresford
Lévis Roy, DSL

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

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 mai 2022

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE le procès-verbal de la réunion du 17 mai 2022 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2022-91

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

June 21, 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:

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Yvon Frenette, Development Officer
Benjamin Kocyla, Planning Director
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Alain Gauvin, Beresford
Lévis Roy, LSD

3. Adoption of the agenda

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

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 May 17, 2022

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the minutes from the May 17, 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 – Jennifer Cook, usage similaire et compatible, 1082 route 322, Robertville, NID 20333688, Filière 25724

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-91-6.1*. Madame Jennifer Cook désire ouvrir un service de pension pour chiens avec un maximum de 5 chiens pour commencer. La pension s'adresserait à des personnes qui travaillent le jour et qui ont besoin de faire garder leur chien ou qui s'absentent pour un certain temps. Les chiens seraient dans la maison, mais auraient un espace extérieur en cour arrière, clôturé de 50' x 25'.

Le règlement permet l'activité de travail à domicile de toiletteur pour chien. En effet, cet usage comprenant généralement 1 ou 2 chiens à la fois, à l'intérieur du bâtiment uniquement et pour une durée très limitée dans la journée. C'est un usage qui peut respecter le caractère résidentiel du voisinage par son impact très limité et encadré.

Une pension pour 5 chiens avec un espace extérieur n'entraîne pas les mêmes contraintes pour le voisinage, occasionnant assurément plus de bruit. De plus, le règlement permet, par ailleurs, l'usage de chenil qui comprend, dans la version française, la pension, ce qui est généralement reconnu dans les définitions du dictionnaire pour un chenil.

« Chenil : élevage, dressage, pension et reproduction de chiens. »

Ces activités sont naturellement reliées et entraînent une même intensité de contraintes pour le voisinage. Le règlement l'encadre au même titre que des centres équestres dans les zones de ressources de type 1 (RES-1), sur des terrains de plus de 2 acres et à plus de 100m de toute habitation existante. Ici, le terrain ne fait pas 1 acre et 4 habitations se retrouvent à moins de 100m.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres dont un voisin n'est pas en faveur avec le projet dû aux dispositions de zonage déjà en place et le bruit d'avoir plusieurs chiens dehors. L'agent d'aménagement en fait la lecture de sa lettre à la réunion.

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – Jennifer Cook, similar and compatible use, 1082 route 322, Robertville, PID 20333688, File 25724

The Development Officer presents the administration report *CCRU-91-6.1*. The owner wants to open a boarding service for dogs with a maximum of 5 dogs to begin with. The boarding would be for people who work during the day and need to have their dog looked after or who are absent for a certain period of time. The dogs would be in the house but would have an outdoor space in the backyard, fenced 50' x 25'.

The regulation allows the work at home activity of dog groomer. Indeed, this use generally includes 1 or 2 dogs at a time, inside the building only and for a very limited time in the day. It is a use that can respect the residential character of the neighborhood by its very limited and supervised impact.

A boarding house for 5 dogs with an outdoor space does not cause the same constraints for the neighborhood, certainly causing more noise. In addition, the regulation also allows the use of kennels, which include, in the French version, the pension, which is generally recognized in the dictionary definitions for a kennel.

"Kennel: breeding, training, boarding and breeding of dogs."

These activities are naturally connected and cause the same intensity of constraints for the neighborhood. The regulation regulates it in the same way as equestrian centers in type 1 resource zones (RES-1), on land of more than 2 acres and more than 100m from any existing dwelling. Here, the land is not 1 acre, and 4 houses are less than 100m away.

The variance request was sent within a radius of 100 metres of which a neighbor is not in favor with the project due to the regulations already in place and the noise of having several dogs outside. The letter was read by the development officer at the meeting.

L'administration recommande au comité de refuser la demande d'usage de pension pour chiens comparable et compatible à un toiletteur pour chien. La définition de chenil comprend déjà l'usage de pension qui n'est pas autorisé dans cette zone.

Madame Cook étant présente à la réunion explique qu'il n'y aura pas de bruit des chiens dehors et fait mention qu'une garderie permise dans la même région produit plus de bruit que des chiens qui aboient.

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

QUE la demande de l'usage similaire et compatible soit refusée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Permis – Norman Imbeault, dérogation pour la superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires, 266 rue MacDonald, Beresford, NID 20284394, Filière 25702

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-91-6.2. Monsieur Imbeault désire construire un deuxième bâtiment accessoire. Son bâtiment existant est de 41m² (448pi²) et son bâtiment projeté serait de 26m² (288pi²). La superficie totale des deux bâtiments serait de 68 m² (735pi²), ce qui dépasse le maximum autorisé de 10 % de la superficie du terrain soit 60m² (649pi²).

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

L'administration recommande au comité l'approbation de la dérogation la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

QUE la demande de dérogation pour la superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

The administration recommends that the committee refuse the application for the use of a dog boarding house as being sufficiently similar and compatible with a dog groomer. The definition of kennel already includes the use of boarding which is not permitted within this zone.

Mrs. Cook was present at the meeting explaining that there would be no noise from dogs while being outside and mentioned that a licensed daycare in the same area produces more noise than dogs barking.

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

THAT the variance request for a similar and compatible use be refused as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Permit – Norman Imbeault, variance for the total area of all accessory buildings, 266 MacDonald Street, Beresford, PID 20284394, File 25702

The development officer present the administration report CCRU-91-6.2. Mr. Imbeault wishes to build a second accessory building. Its existing building is 41m² (448ft²) and its planned building would be 26m² (288ft²). The total area of the two buildings would be 68m² (735ft²), which exceeds the maximum allowed of 10% of the land area or 60m² (649ft²).

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

The administration recommends to the committee the approval of the variance deeming it reasonable and desirable for the development of the property.

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

THAT the variance request for the total area of all accessory buildings be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Permis – Pierre Légère, dérogation pour la superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires, 57 rue du Moulin, Nigadoo, NID 20782801, Filière 25688

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-91-6.3*. Monsieur Pierre Légère possède un garage de 832pi² (77m²). Il souhaite l'agrandir de 384 pi² (36 m²), ce qui porterait la superficie totale à 1216 pi² soit 113 m². Le règlement ne permet qu'une superficie maximale de 110 m².

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 Pierre Légère, est présent à la réunion et n'a aucun commentaire à ajouter à sa demande.

L'administration recommande au comité l'approbation de la dérogation la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation pour la superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Permis – Jean-Michel Boudreau, dérogation pour la dimension horizontale de la façade arrière située au 353 rue Principale, Nigadoo, NID 20250429, filière 25719

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-91-6.4*. Jean-Michel Boudreau désire agrandir son bâtiment accessoire (garage). Cependant la façade arrière aurait une dimension horizontale de 13,4m (44') ce qui ne respecte pas la réglementation municipale de zonage qui indique un maximum de 12m. (40').

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

6.3 Permit – Pierre Légère, variance for the total area of all accessory buildings, 57 du Moulin Street, Nigadoo, PID 20782801, File 25688

The development officer present the administration report *CCRU-91-6.3*. Mr. Pierre Légère owns a garage of 832 ft² (77 m²). He wants to build an extension of 384 ft² (36m²), which would bring the total area to 1216 ft² or 113 m². The by-law only allows a maximum area of 110 m².

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

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

The administration recommends to the committee the approval of the variance deeming it reasonable and desirable for the development of the property.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request for the total area of all accessory buildings be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Permit – Jean-Michel Boudreau, variance on the horizontal dimension of the rear facade, 353 Principale Street, Nigadoo, NID 20250429, Filière 25719

The development officer present the administration report *CCRU-91-6.4*. Mr. Jean-Michel Boudreau wishes to expand his accessory building (garage). However, the rear frontage would have a horizontal dimension of 13.4m (44') which does not comply with the municipal zoning regulations which indicates a maximum of 12m. (40').

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

L'administration recommande au comité l'approbation de la dérogation la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

QUE la demande de dérogation pour la dimension horizontale de la façade arrière soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Lotissement – André Frenette, 1031 & 1033 route 134, Petit-Rocher Sud, NID 20819314, 20273975, Filière 1004902

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-91-6.5. La demande à André Frenette a été approuvée à la réunion du CCRU du 20 octobre 2020 portant le numéro CCRU-73-6.2. Vu que la demande a écoulé plus d'un an, on doit le ramener à la réunion pour le faire réapprouvé. (Le plan final est prêt à être signé.)

La demande et résolution le 20 octobre 2020 :

« L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-73-6.2. Le plan provisoire intitulé R. H. Frenette - Richard Landry (2020), a pour but de créer le 2020-1, 2020-2, 2020-3 ainsi que la parcelle 2020-A. Le lot 2020-1 sera créé en ajoutant une partie du nid 20819314 ainsi qu'une partie du nid 20273975. Le lot 2020-2 sera créé en modifiant la largeur du nid 20819314 de 49.664 mètres à 40.607 mètres et en modifiant la superficie de 1826 mètres carrés à 1910 mètres carrés. Le lot 2020-3 sera créé en modifiant la superficie du nid 20273795 de 11840 mètres carrés à 2684 mètres carrés.

Il n'y a aucun plan rural ou disposition de zonage qui s'appliquent dans ce secteur. Cependant, le règlement provincial sur le lotissement stipule que dans un lotissement proposé qui n'est pas desservi par un réseau public d'égout, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés.

The administration recommends to the committee the approval of the derogation deeming it reasonable and desirable for the development of the property.

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

THAT the variance request on the horizontal dimension of the rear facade be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.5 Subdivision – André Frenette, 1031 & 1033 route 134, Petit-Rocher Sud, PID 20819314, 20273975, File 1004902

The development officer present the administration report CCRU-91-6.5. Mr. André Frenette's request was approved at the RPAC meeting on October 20, 2020, administration report CCRU-73-6.2. Since the request has elapsed more than a year, it must be reported back to the meeting to have it re-approved. (The final print is ready to be signed.)

The request and resolution on October 20, 2020:

“The Development Officer presents the administration report CCRU-73-6.2. The tentative subdivision plan entitled R. H. Frenette - Richard Landry (2020) has for purpose to create the 2020-1, 2020 2, 2020-3 as well as the parcel 2020-A. Lot 2020-1 will be created by adding part of PID 20819314 and also a part of PID 20273975. Lot 2020 2 will be created by modifying the width of PID 20819314 from 49,664 metres to 40,607 metres and by modifying the area from 1826 square metres to 1910 square metres. Lot 2020 3 will be created by changing the area of PID 20273795 from 11,840 square metres to 2,684 square metres.

There are no rural plans or zoning provisions that apply in this area. However, the provincial subdivision regulation stipulates that in a proposed subdivision that is not served by a public sewer system, each lot or other parcel of land must have a width of 54 metres wide, a depth of 38 metres and an area of 4000 square metres.

Donc, en lotissant le lot 2020-2, il réduirait la largeur du lot de 49.664 mètres à 40.607 mètres et la superficie augmenterait de 1826 mètres carrés à 1910 mètres carrés ce qui représenterait des dérogations de 25 % pour la largeur et 52 % pour la superficie par rapport au dimension minimum requis. Pour ce qui est du lot 2020-3, il réduirait la superficie du lot de 11840 mètres carrés à 2684 mètres carrés ce qui représenterait des dérogations de 33 % par rapport au minimum requis.

Il y a une habitation unifamiliale, un puits ainsi qu'un système d'épuration des eaux usées sur le lot 2020-2 et le lot 2020-3.

Il désire lotir la propriété de cette façon afin d'acquérir la partie de son entrée pour accéder à l'industrie qui est située sur le lot 2002-2 et il désire aussi agrandir son aire de stationnement pour ses machineries lourdes.

Un avis public a été envoyée aux propriétaires voisins dans un rayon de 100 mètres et trois (3) citoyens nous ont contactés. Ils n'avaient aucune objection avec la dimension des terrains proposés, mais ils mentionnaient que l'industrie était une source de bruit et de poussière.

L'administration est d'avis qu'en lotissant de cette façon, il n'augmenterait pas la densité de résidence ou encore de système d'épuration des eaux usées dans ce secteur.

Monsieur André Frenette est présent et est satisfait de la présentation.

Il confirme que tout est fait à l'amiable avec Monsieur Richard Landry. Il mentionne aussi qu'il a clôturé autour du terrain de son industrie afin d'aider à contrôler le bruit et la poussière. Il dit qu'il n'a pas l'intention de déménager l'entrée des camions sur la rue Léon.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

Que la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE »

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation soit réapprouvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

Therefore, by subdividing lot 2020-2, it would reduce the width of the lot from 49,664 metres to 40,607 metres and the area would increase from 1826 square metres to 1910 square metres which would represent variance of 25% for the width and a variance of 52% for the area compared to the minimum size required. As for lot 2020-3, it would reduce the area of the lot from 11,840 square metres to 2,684 square metres, which would represent variance of 33% compared to the minimum size required.

There is a single-family dwelling, a well and a sewage system on lot 2020-2 and 2020 3.

He wishes to subdivide the property in this manner in order to acquire the part of the industry driveway which is located on lot 2002-2 and he also wishes to enlarge his parking area for his heavy machinery.

A public notice was sent to neighboring owners within a radius of 100 metres. Three (3) citizens contacted us and had no objection with the size of the propose lots, but did mention that the industry was a source of noise and dust.

The administration is of the opinion that by subdividing in this matter, it would not increase the density of residence or of the sewage system in this area.

Mr. André Frenette is present and is satisfied with the presentation.

He confirms there was a mutual agreement with Mr. Richard Landry. He mentions that he had installed a fence all around the industry property in order to help control the noise and the dust. He mentioned the he does not intent to move the entrance for the trucks on Léon Street.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED »

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the variance request be re-approved as presented.

MOTION CARRIED

6.6 Rezonage – Avis de la commission pour la demande de rezonage de la propriété située au 347 rue Principale, Nigadoo, NID 20272480, Filière 1004902

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-91-6.6*.

Objet de la demande

Projet

Le propriétaire du terrain identifié par le NID 20272480, situé au 347 rue Principale, souhaite ajouter un deuxième usage principal à son terrain. Actuellement, un bâtiment abrite un service de mécanique pour petits moteurs. Le projet consiste à construire un deuxième bâtiment principal de 30' x 150', soit de 4500pi² (418m²) afin d'offrir un service d'entreposage libre-service avec environ 40 unités.

Modification des principes du plan rural

Aucune modification aux principes du plan rural.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du plan rural pour créer une zone contenant des conditions particulières afin d'avoir un encadrement sur mesure pour le projet.

Motif

Le requérant souhaite optimiser le développement de son terrain et y construire un 2^e bâtiment qui offrirait un 2^e usage commercial sur le même site.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Nigadoo de permettre l'ajout d'un 2^e usage principal sur la propriété aux conditions suivantes :

- L'accès des clients doit être contrôlé par l'installation de clôtures et d'un point d'entrée;
- Instaurer des horaires d'ouverture similaires au commerce actuel;
- L'installation de lumières extérieures ne doit pas constituer une nuisance pour le voisinage (art 54);
- Le drainage du terrain doit être géré pour éviter de constituer une nuisance pour le voisinage. Un plan de drainage réalisé par un ingénieur devrait être réalisé accompagnant les plans du bâtiment;

6.6 Rezoning – Views of the commission for the rezoning request for the property located at 347 Principal Street, Nigadoo, PID 20272480, File 1004902

The Planning Director presents the administration report *CCRU-91-6.6*.

Purpose of the Request

Project

The owner of the property identified by PID 20272480, located at 347 Principale Street, wishes to add a second main use to his property. Currently, a building houses a mechanical service for small engines. The project consists of constructing a second main building of 30' x 150', or 4500 ft² (418m²) in order to offer a self-storage service with approximately 40 units.

Amendment to the municipal plan principles

No amendments to the municipal plan principles.

Amendment to the zoning by-law provisions

Amendment of the rural plan map to create an area containing special conditions in order to have a tailor-made framework for the project.

Grounds

The applicant wishes to optimize the development of his land and build a second building that would offer a second commercial use on the same site.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team recommends to the Nigadoo Municipal Council to allow the addition of a second main use on the property under the following conditions:

- Client access must be controlled through the installation of fences and an entry point;
- Implement opening hours similar to current trade;
- The installation of outdoor lights must not create a nuisance to the neighbourhood (Art. 54);
- The drainage of the land must be managed to avoid constituting a nuisance to the neighborhood. Drainage plans by an engineer should be carried out accompanying the building plans;
- No outdoor storage is permitted;

- Aucun entreposage extérieur n'est permis;
- Le stationnement requis par le règlement devrait être diminué;
- Les 2 usages doivent rester liés et le terrain ne doit pas être loti dans le futur.

À ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Discussions et recommandations du CCRU

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Patrick Mallet, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions concernant la demande présentée.

Les membres du comité consultatif recommandent les conditions énumérées par l'équipe technique avec les ajouts et modifications suivants :

- Avoir des horaires d'ouverture contrôlés ;
- Revoir la nécessité même d'avoir des stationnements;
- Inclure les limites dérogatoires au règlement tout en prenant en considération le manque d'espace pour le déneigement ;
- Avoir une clôture opaque au niveau de la résidence voisine pour éviter les désagréments des phares de véhicules la nuit.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

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

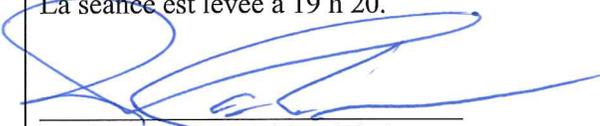
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 20.


Patrick Mallet, Président/Chairman

- The parking required by the regulation should be reduced;
- The 2 uses must remain linked and the land must not be subdivided in the future.

Under these conditions, the technical team considers that this request is reasonable and recommended for the development of the property.

Discussions and recommendations of the RPAC

Following the presentation, the chair of the committee, Mr. Patrick Mallet, asked the members of the committee if they had any questions about the submitted request.

The members of the Advisory Committee recommend the conditions listed by the technical team with the following additions and modifications:

- Have controlled opening hours;
- Review the very need for parking lots;
- Include the limits derogating from the regulation while taking into consideration the lack of space for snow removal;
- Have an opaque fence at the level of the neighboring residence to avoid the inconvenience of vehicle headlights at night.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the Regional Planning Advisory Committee send a favorable opinion to the Nigadoo Municipality with the above recommendations made by the Planning Director and the recommendations suggested by the RPAC Committee.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:20 p.m.