

Réunion 2022-88

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

22 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
Benjamin Kocyla, directeur de la planification
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Paul Desjardins

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 mars 2022

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Alain Gauvin

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

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2022-88

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

March 22, 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
Benjamin Kocyla, Planning Director
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Paul Desjardins

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 March 15, 2022

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the minutes from the March 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 – Kevin Ross, dérogation pour la marge de retrait avant, 319 rue Horizon Beresford, NID 20266409, Filière 25590

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-88-6.1*. Monsieur Ross désire construire une habitation unifamiliale à 73,152 mètres de l'emprise de la rue Horizon. Les dispositions de zonage stipulent que le bâtiment principal ne peut être construit à plus de 10,5 mètres de l'emprise de la rue Horizon.

Il n'y a aucun mécanisme de contrôle par rapport aux marges de retrait dans la section du plan d'aménagement à l'intérieur des usages résidentiels. Les marges de retraits sont seulement contrôlées à l'intérieur des dispositions de zonage. La rue Horizon était anciennement la voie d'accès pour se rendre aux localités de Dunlop, Robertville, etc. Lors de la construction de la route 11, l'échangeur et la rue Acadie ont été construits plus au nord ce qui a eu pour effet de terminer l'emprise de la rue Horizon au tronçon de la route 11. Donc, les bâtiments principaux le long de la rue Horizon sont plus âgés et ne respectent pas une marge de retrait uniforme. Les marges de retrait avant varient de 5,81 mètres à 35,71 mètres par rapport à l'emprise de la rue. Monsieur Ross aimerait construire à cet endroit afin d'avoir plus de privés et de pouvoir profiter de la partie arrière de sa propriété. L'emprise de la route 11 est la propriété adjacente du côté ouest. Donc, l'emplacement de la maison n'aurait aucun impact sur celle-ci. Pour ce qui est du terrain situé du côté est de la propriété, il ne devrait pas y avoir un impact visuel majeur pourvu que les arbres longeant la limite est de la propriété ne soient pas enlevés. De plus, la maison ne sera presque pas visible de la rue.

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

Monsieur Ross et sa conjointe sont présents à la réunion et sont satisfaits de la présentation.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Paul Desjardins

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – Kevin Ross, variance for the front setback, 319 rue Horizon Beresford, PID 20266409, File 25590

The Development Officer presents the administration report *CCRU-88-6.1*. Mr. Ross wants to build a single-family dwelling at 73.152 metres from Horizon Street right of way. The zoning provisions stipulate that a main building shall not be built at more than 10.5 metres from the Horizon Street right of way.

There is no control mechanism for setbacks in the section of the development plan within the residential uses. The setbacks are only controlled within the zoning provisions. Horizon Street was formerly the access road to the communities of Dunlop, Robertville etc. During the construction of Route 11, the interchange and Acadie Street were built further north, which had for effect of ending the right of way of Horizon Street at Route 11. Therefore the main buildings along Horizon Street are older and do not respect a uniform setback from the street right of way. The front setbacks vary from 5.81 metres to 35.71 metres from the street right of way. Mr. Ross would like to build at this location in order to have more privacy and be able to enjoy the remaining part of his property. The right of way of Route 11 is the adjacent property on the west side. Therefore, the location of the house would have no impact on it. As for the land on the east side of the property, there should not be a major visual impact as long as trees along the eastern boundary are not removed. In addition, the house will not be visible from the street.

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

Mr. Ross and his wife are present at the meeting and are satisfied with the presentation.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation pour la marge de retrait avant soit acceptée avec les conditions suivantes :

- la maison unifamiliale devra être branchée au système public d'aqueduc et d'égout.
- autant que possible, les arbres longeant la limite est de la propriété ne devraient pas être enlevés.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Rezonage – Avis de la commission pour le rezonage, Les Investissements Madisco Inc., 231 rue Principale, Nigadoo, NID 20908992

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-88-6.2*.

Objet de la demande

Projet

Ce terrain de 2,3 acres (9423m²) accueille actuellement 2 bâtiments résidentiels de 5 et 6 unités. Le projet est de construire un autre bâtiment de 2 ou 3 unités et une habitation unifamiliale.

Modification des principes du Plan municipal

Aucune modification.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification des conditions reliées aux nombres d'unités résidentielles par bâtiment en zone R3-1.

Motif

En avril 2021, la propriété l'étude a été rezonée afin de permettre la construction de 2 bâtiments résidentiels multifamiliaux. La zone résidentielle pour complexe d'habitations R3-1 a été ajoutée au plan rural afin de permettre ce type d'aménagement. Aujourd'hui, le requérant souhaite compléter le développement de ce terrain, mais avec des gabarits plus petits que ce que la zone permet, soit moins de 4 unités par bâtiment.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Nigadoo de permettre l'ajout de résidences multifamiliales sur ce terrain aux conditions suivantes :

THAT the variance request for the front setback be accepted with the following conditions:

- the single-family dwelling must be connected to the public water and sewer system.
- as much as possible, trees along the eastern boundary of the property should not be removed.

MOTION CARRIED

6.2 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Les Investissements Madisco Inc., 231 rue Principale, Nigadoo, PID 20908992

The Planning Director presents the administration report *CCRU-88-6.2*.

Purpose of the Request

Project

This 2.3 acre (9423m²) lot currently hosts 2 residential buildings of 5 and 6 units. The project is to build another building of 2 or 3 units and a single-family dwelling.

Amendment to the Municipal Plan Principles

No modification.

Amendment to the zoning by-law Provisions

Modification of the conditions related to the number of residential units per building in zone R3-1.

Grounds

In April 2021, the property of the study was rezoned to allow the construction of 2 multi-family residential buildings. The residential area for housing complex R3-1 has been added to the rural plan to allow this type of development. Today, the applicant wishes to complete the development of this land but with smaller templates than the area allows, less than 4 units per site.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team recommends to the Nigadoo Municipal Council to allow the addition of multi-family residential on this land under the following conditions:

- Ne pas autoriser de bâtiments de moins de 3 unités résidentielles ;
- Obtenir un plan de site détaillé fait à l'échelle par un professionnel ;
- Obtenir un plan de gestion des eaux de surface faite par un professionnel ;
- Obtenir une étude sommaire sur l'approvisionnement en eau faite par un professionnel.

À ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette 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 ou des commentaires concernant la demande présentée.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis de la part de ces derniers tels que les suivants :

- Réaliser un aménagement paysager gazonné et planté dans les 2 ans de la première occupation des logements.
- L'usage résidentiel unifamilial n'est pas possible.
- Obtenir un plan de site détaillé fait à l'échelle par un professionnel.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Lévis Roy

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

6.3 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Gracia Arseneau (Jean-Guy Arseneau), 247 rue Principale, Nigadoo, NID 20792222

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-88-6.3.

Objet de la demande

- Do not allow buildings of less than 3 residential units;
- Obtain a detailed site plan drawn to scale by a professional;
- Obtain a surface water management plan done by a professional ;
- Obtain a summary study on water supply done by a professional.

In these circumstances, the technical team considers that this request is reasonable and desirable for the improvement of this 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 or comments regarding the submitted request.

Discussions were held and comments were made by the members of the committee such as the following:

- Carry out grassed and planted landscaping in the 2 years of the first occupation of the dwellings.
- Single-family residential use is not possible.
- Obtain a detailed site plan drawn to scale by a professional.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Lévis Roy

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

MOTION CARRIED

6.3 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Gracia Arseneau (Jean-Guy Arseneau), 247 rue Principale, Nigadoo, PID 20792222

The Planning Director presents the administration report CCRU-88-6.3.

Purpose of the Request

Projet

Ce terrain de 1,85 hectares (4,5 acres) accueille actuellement 2 bâtiments résidentiels, soit une habitation unifamiliale et un multifamilial de 14 unités. Le projet est de construire 3 autres bâtiments de 2 ou 3 unités et une habitation unifamiliale.

Modification des principes du Plan municipal

Modification de la carte du plan pour changer l'affectation Mixte à Résidentielle.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage pour changer de la zone Mixte de type 1 MX-1 à la zone Résidentielle de complexe d'habitations R3-1.

Motif

Le requérant souhaite optimiser le développement de son terrain et y construire un complexe d'habitations à plusieurs bâtiments présentant différentes densités.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Nigadoo de permettre l'ajout de résidences multifamiliales sur ce terrain aux conditions suivantes :

- Rezoner la partie de terrain occupée par des multifamiliaux ou prévue à cet usage à Résidentiel de complexe d'habitations R3-1 ;
- Ne pas autoriser de bâtiments de moins de 3 unités résidentielles ;
- Obliger la création d'une rue publique depuis la rue des Habitants jusqu'au terrain voisin pour desservir les futurs bâtiments situés à la côte et prévoir un lotissement et un zonage résidentiel unifamilial ;
- Obtenir un plan de gestion des eaux de surface ;
- Obtenir une étude exhaustive sur l'approvisionnement en eau.

À ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette 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 ou des commentaires concernant la demande présentée.

Project

This 1.85 hectare (4.5 acres) lot currently houses 2 residential buildings, a single-family dwelling and a multi-family dwelling of 14 units. The project is to build 3 other buildings of 2 or 3 units and a single-family dwelling.

Amendment to the Municipal Plan Principles

Modification of the plan map to change the Mixed to Residential.

Amendment to the zoning by-law Provisions

Modification of the zoning map to change from the Mixed Zone type 1 MX-1 to the Residential zone of housing complex R3-1.

Grounds

The applicant wishes to optimize the development of his land and build a housing complex of several buildings with different densities.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team recommends to the Nigadoo Municipal Council to allow the addition of multi-family residential on this land under the following conditions:

- Rezone part of land occupied by multi-family dwellings or planned for this purpose in Residential of residential complex R3-1;
- Do not authorize buildings of less than 3 residential units;
- Require the creation of a public street from des Habitants Street to the neighboring land to serve future buildings located on the coast and provide for a subdivision and a residential single-family zoning;
- Obtain a surface water management plan;
- Obtain a comprehensive study on water supply.

Under these conditions, the technical team considers this request is reasonable and desirable for the development of this 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 or comments regarding the submitted request.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis de la part de ces derniers tels que les suivants :

- Réaliser un aménagement paysager gazonné et planté dans les 2 ans de la première occupation des logements.
- Obtenir un plan de site détaillé fait à l'échelle par un professionnel démontrant le fonctionnement du terrain, l'utilisation des bâtiments et des services sur le site. (patios, stationnements, allées d'accès, localisation des poubelles...).

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Alain Gauvin

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

6.4 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Les Investissements Madisco Inc., 874 rue Principale, Beresford, NID 20841912

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-88-6.4*.

Objet de la demande

Projet

Permettre de construire 108 unités de logements résidentiels en blocs de 2 à 6 unités dans un développement intégré, sur une propriété de 18,6 acres (7,53 Ha).

Modification des principes du Plan municipal

Modification de la carte du plan.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage.

Motif

Le requérant souhaite optimiser le développement de son terrain et y construire un complexe de logements.

Discussions were held and comments were made by the members of the committee such as the following:

- Carry out grassed and planted landscaping in the 2 years of the first occupation of the dwellings.
- Obtain a detailed site plan drawn to scale by a professional demonstrating the use of the land, the use of buildings and services on the site. (patios, parking lots, access aisles, location of garbage cans...).

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Alain Gauvin

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

MOTION CARRIED

6.4 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Les Investissements Madisco Inc., 874 rue Principale, Beresford, PID 20841912

The Planning Director presents the administration report *CCRU-88-6.4*.

Purpose of the Request

Project

Allow the construction of 108 residential housing units in blocks of 2 to 6 units in an integrated development, on a property of 18.6 acres (7.53 Ha).

Amendment to the Municipal Plan Principles

Modification of the plan map.

Amendment to the zoning by-law Provisions

Modification of the zoning map.

Grounds

The applicant wishes to optimize the development of his land and build a housing complex on it.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Beresford de rezoner le terrain afin de permettre le projet de requérant selon les conditions ci-après énoncées.

1. L'ajout d'une voie d'accès au site qui soit séparée et distincte de celle proposée, afin d'avoir 2 accès pour le projet.
2. L'adoption du projet dans son ensemble comme un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme.
3. Que le développement du site vise à la mise en valeur et une utilisation qui promeut l'aspect naturel le long du ruisseau Grant.
4. Que le promoteur puisse bâtir jusqu'à 140 unités résidentielles de divers types (genres), par exemple, et sans être restreint, de type unifamilial détaché ou attaché, duplex, triplex, quadruplex, et autres, et édifice à appartements ou condos.
5. Que 20 % des unités résidentielles à construire, soit 28 unités, soient considérées « logement abordable » définit comme suit : Chaque unité aura une superficie de plancher d'environ 1 000pi² (93 m²) à un coût de vente plus bas que \$170 000 par unité.
6. Qu'une étude biologique du potentiel naturel du site soit réalisée et que les recommandations de l'étude fassent partie intégrante du projet.
7. Que le périmètre de protection tel qu'indiqué sur la carte de zonage de la zone le long du ruisseau Grant soit préservé à l'état naturel.
8. Que la région boisée au nord de la propriété soit protégée et fasse partie intégrante du site à développer.
9. Que toutes les constructions résidentielles soient bâties sur 50 % du territoire, c'est-à-dire sur 9,3 acres (3,75 ha) de la propriété, tout en préservant, suite à l'étude biologique, l'environnement naturel sur le reste de la propriété.
10. Que les marges de retrait et les espaces de stationnement soient restreints et suivent les directives tels qu'énoncés à travers les principes de croissance intelligente (voir Annexe E).
11. Que les principes de croissance intelligente soient considérés lors du design du site à développer (voir Annexe E).
12. Que la construction de(s) rue(s) à sens unique soit possible, et que les bords des rues soient arrondis pour des raisons économiques et environnementales.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team recommends to the Beresford Municipal Council to rezone the land in order to allow the applicant's project according to the conditions set out below.

1. The addition of an access road to the site that is separate and distinct from the proposed one, in order to have 2 accesses for the project.
2. The adoption of the project as a whole as a development project by-law under Section 101 of the Planning Act.
3. That the development of the site aims to enhanced and promote the natural appearance along Grant Brook.
4. That the developer can build up to 140 residential units of various types (types), for example, and without being restricted, detached or attached single-family dwellings, duplexes, triplexes, quadruplexes, and others, and apartment buildings or condos.
5. That 20% of the residential units to be built, or 28 units, be considered "affordable housing" defines as follows: Each unit will have a floor area of approximately 1,000 ft² (93 m²) at a lower cost of sales than \$170,000 per unit.
6. That a biological study of the natural potential of the site is carried out and that the recommendations of the study be an integral part of the project.
7. That the protection perimeter as shown on the zoning map along Grant Brook areas be preserved in its natural state.
8. That the wooded area to the north of the property be protected and be an integral part of the site to be developed.
9. That all residential constructions are built on 50% of the territory, which is on a 9.3 acres (3.75 ha) of the property, while preserving, following the biological study, the natural environment on the rest of the property.
10. That setbacks and parking spaces are restricted and follow the guidelines as set out through the smart growth principles (see Appendix E).
11. That the smart growth principles are considered when designing the site to be developed (see Appendix E).
12. That the construction of a one-way street(s) is possible, and that street edges are rounded for economic and environmental reasons.

13. Que l'empattement et les servitudes des rues publiques permettent les dimensions tel qu'indiqué à l'Annexe D.

14. Que tous les liens avec les voies cyclables le long de la voie ferrée et la rue Principale soient inclus afin de favoriser d'autres formes de transport que le véhicule privé.

15. Que la gestion des eaux de ruissellement inclut les saines pratiques de gestion des eaux de ruissellement tels les jardins de pluie, les baissières, les marais construits et autres.

16. Que la ville de Beresford prenne la responsabilité des rues et leur entretien général une fois que le développeur aura rencontré toutes ses conditions de réalisation.

L'équipe technique considère qu'avec ces conditions cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et le développement harmonieux de Beresford. Le conseil municipal aurait le choix dans les outils de réglementation en utilisant le zonage Résidentiel pour complexe d'habitations (R5-1) ou l'adoption d'un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme. Ce projet inclura des réponses en design qui répondront à toutes les conditions énoncées dans le présent rapport.

Advenant que le demandeur ne puisse présenter son projet avec deux voies d'accès distinctes et séparées, il serait non souhaitable de recommander la construction d'autant d'unités résidentielles sur un long cul-de-sac. Ce type de projet aurait le potentiel à être difficile à sécuriser et à offrir un service adéquat en temps d'urgence pour une multitude de résidents qui pourraient se trouver bloqués sur un territoire restreint. C'est pourquoi nous recommandons que pour un tel type de projet ne comportant qu'un accès de limiter le nombre d'unités à 20 unités résidentielles.

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 ou des commentaires concernant la demande présentée.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis de la part de ces derniers tels que les suivants :

13. That the wheelbase and easements of public streets allow the dimensions as indicated in Appendix D.

14. That all links with bicycle lanes along the railway line and Main Street are included in order to promote other forms of transportation than the private vehicle.

15. That stormwater management includes management practices for stormwater management such as rain gardens, sinkers, built marshes and others.

16. That the Town of Beresford take responsibility for the streets and their general maintenance once the developer has met all of its implementation conditions.

The technical team considers that with these conditions this request is reasonable and desirable for the development of this property and the harmonious development of Beresford. The municipal council would have a choice in regulatory tools using Residential zoning for housing complex (R5-1) or the adoption of a development project by-law under Section 101 of the Planning Act. This project will include answers on the design that will meet all the conditions set out in this report.

In the event that the applicant is unable to submit its project with two separate and distinct access roads, it would be undesirable to recommend the construction of so many residential units on a long cul-de-sac. This type of project would have the potential to be difficult to secure and to offer adequate service in times of emergency for a multitude of residents who could find themselves stranded in a restricted territory. That is why we recommend that for such a type of project with only one access to limit the number of units to 20 residential units.

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 or comments regarding the submitted request.

Discussions were held and comments were made by the members of the committee such as the following:

- Réaliser un aménagement paysager gazonné et planté dans les 2 ans de la première occupation des logements.
- Lui proposer de garder un 2e accès publique au point de vue sécurité.
- Gestion intégrée telle que des jardins communautaires.
- Diversité des logements au point de vue de la configuration ; option de garage pour certaines unités.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Lévis Roy

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

MOTION ADOPTÉE

6.5 Rezoning – Avis de la commission pour le rezonage, Chalets Chaleur Inc. 85 rue Kent Lodge, Beresford, NID 20311296

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-88-6.5.

Objet de la demande

Projet

Le terrain est vacant, le propriétaire désire construire 10 chalets de 24 pieds (7.31 mètres) par 24 pieds (7.31 mètres) soit d'une superficie de 576 pieds carrés (53.51 mètres carrés). Le terrain ne serait pas loti. Les chemins seraient privés et non-construits aux normes de la municipalité.

Modification des principes du Plan municipal

Modification de la carte du plan.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage.

Motif

Le requérant souhaite optimiser le développement de son terrain et y construire un aménagement de 10 chalets.

- Carry out grassed and planted landscaping in the 2 years of the first occupation of the dwellings.
- Propose a second public access from a security perspective.
- Integrated management such as a community garden.
- Diversity of housing in terms of configuration; garage option for some units.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Lévis Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee send a favorable opinion to the Town of Beresford with the above recommendations made by the Planning Director as well as the recommendations suggested by the RPAC Committee.

MOTION CARRIED

6.5 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Chalets Chaleur Inc. 85 rue Kent Lodge, Beresford, PID 20311296

The Planning Director presents the administration report CCRU-88-6.5.

Purpose of the Request

Project

The land is vacant, the owner wishes to build 10 cottages of 24 feet (7.31 metres) by 24 feet (7.31 metres) or an area of 576 square feet (53.51 square metres). The land would not be subdivided. The roads would be private and not built to the standards of the municipality.

Amendment to the Municipal Plan Principles

Modification of the map of the plan.

Amendment to the zoning by-law Provisions

Modification of the zoning map.

Grounds

The applicant wishes to optimize the development of his land and build a development of 10 chalets.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Beresford de rezoner le terrain afin de permettre le projet du requérant selon les conditions ci-après énoncées :

1. Que le conseil de ville obtienne du demandeur un plan de développement du site de toute la propriété ayant le NID 20311296 par phase, qui devra recevoir l'approbation du conseil avant de procéder avec l'aménagement du site. Ce plan pourra être à un niveau de détail pertinent pour les secteurs à aménager selon les périodes de développement (phases de construction) de la propriété à aménager.
2. Que le projet inclue une voie d'accès au site qui soit séparée et distincte de celle proposée, afin d'avoir 2 accès pour le projet.
3. Que le projet soit accepté dans son ensemble comme un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme (voir Annexe B, point A.2).
4. Qu'une étude biologique du potentiel naturel du site soit réalisée et que les recommandations de l'étude fassent partie intégrante du projet.
5. Que le développement du site vise à la mise en valeur et une utilisation qui promeut l'aspect naturel le long des marais et sites déterminés comme ayant des contraintes environnementales, tel qu'indiqué dans l'étude biologique de la propriété.
6. Que le site de l'ancien ovale de course automobile fasse l'objet d'une étude afin d'en déterminer le degré de contamination et que des mesures qui devraient y être prises pour rendre le site salubre au développement ou remédier de manière adéquate à la mise en place d'un type d'aménagement pertinent, fassent partie intégrante du projet.
7. Que le promoteur puisse bâtir jusqu'à 500 chalets de divers types (genres), et sans restriction quant à sa forme, y incluant des activités commerciales qui pourraient naturellement s'intégrer avec le développement de chalets, pourvu que la construction s'insère harmonieusement avec les aménagements du secteur.
8. Que le secteur délimité à l'annexe G comme susceptible aux inondations soit préservé à l'état naturel autant que possible, tout en offrant la possibilité d'y établir une voie de communication pour le site de la propriété.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team recommends to the Beresford Municipality Council to rezone the land in order to allow the applicant's project according to the following conditions:

1. That Municipal Council obtain from the applicant a site development plan for the entire property with the PID 20311296 in phases, which will require Council approval prior to proceeding with the development of the site. This plan may be at a level of detail relevant to the areas to be developed according to the periods of development (construction phases) of the property to be developed.
2. That the project includes a separate and distinct access road to the site of the proposed one, in order to have 2 accesses for the project.
3. That the project is accepted as a whole as a development project by-law under Section 101 of the Planning Act (see Schedule B, point A.2).
4. That a biological study of the natural potential of the site is carried out and that the recommendations of the study be an integral part of the project.
5. That the development of the site aims at the enhancement and use that promotes the natural appearance along the marshes and sites determined to have environmental constraints, as indicated in the biological study of the property.
6. That the site of the former oval-shaped race track is studied to determine the degree of contamination and that measures that should be taken to make the site safe for development or adequately remedy the establishment of a relevant type of development, be an integral part of the project.
7. That the developer may build up to 500 cottages of various types (types), and without restriction as to its form, including commercial activities that could naturally be integrated with the development of cottages, provided that the construction fits harmoniously with the developments in the area.
8. That the area identified in Schedule G as prone to flooding be preserved in its natural state as much as possible, while providing the opportunity to establish a communication route for the property site.

<p>9. Que les régions boisées de la propriété ayant une haute valeur biologique soient préservées et fassent partie intégrante du site à développer.</p> <p>10. Que toutes les constructions de chalets soient bâties sur 50% du territoire, c'est-à-dire sur environ 36 acres (environ 15 ha) de la propriété, tout en préservant, suite à l'étude biologique, les zones à contraintes environnementales et l'environnement naturel du reste de la propriété.</p> <p>11. Que les marges de retrait et les espaces de stationnement soient restreints et suivent les directives tels qu'énoncé à travers les principes de croissance intelligente (voir Annexe E).</p> <p>12. Que les principes de croissance intelligente soient considérés lors du design du site à développer (voir Annexe E).</p> <p>13. Que la construction de(s) rue(s) à sens unique soit possible, et que les bords des rues soient arrondis pour des raisons économiques et environnementales.</p> <p>14. Que l'empiètement et les servitudes des rues publiques permettent les dimensions tel qu'indiqué à l'Annexe D.</p> <p>15. Que les marges de retraits, espaces de stationnement et autres éléments visant à ce que le développement du site s'intègre mieux à l'environnement naturel tel que promu à travers les principes de croissances intelligentes (voir Annexe E) fassent partie intégrante du projet.</p> <p>16. Que tous les liens avec la voie cyclable le long de la rue Kent Lodge fassent partie intégrante du projet, et ce afin de favoriser d'autres formes de transport que le véhicule privé.</p> <p>17. Qu'un plan de drainage de tout le site fasse partie intégrante du projet, et que la gestion des eaux de ruissellement inclut les saines pratiques de gestion des eaux de ruissellement tels les jardins de pluie, les baissières, les marais construits et autres (Pour plus d'information https://www.ecohabitation.com/guides/3446/gerer-eau-ruissellement-jardin-de-pluie/).</p> <p>18. Que la ville de Beresford, si elle le désire, prenne la responsabilité des rues et leur entretien général une fois que le développeur aura rencontré toutes ses conditions de réalisation. Toutefois, si la ville désire laisser la responsabilité de l'entretien et de la mise en œuvre du réseau routier au développeur, elle devra s'assurer que des normes de mise en œuvre et d'entretien devront être rencontrées avant de confirmer la responsabilité du développeur.</p>	<p>9. That the wooded areas of the property with high biological value are preserved and be an integral part of the site to be developed.</p> <p>10. That all cottage constructions are built on 50% of the territory, that is to say on about 36 acres (about 15 ha) of the property, while preserving, following the biological study, the areas with environmental constraints and the natural environment of the rest of the property.</p> <p>11. That setbacks and parking spaces are restricted and follow the guidelines as set out through the principles of smart growth (see Appendix E).</p> <p>12. That the principles of intelligent growth be considered when designing the site to be developed (see Appendix E).</p> <p>13. That the construction of a one-way street(s) is possible, and that street edges are rounded for economic and environmental reasons.</p> <p>14. That the wheelbase and easements of public streets allow the dimensions as indicated in Appendix D.</p> <p>15. That setbacks, parking spaces and other elements aimed at ensuring that the development of the site is better integrated into the natural environment as promoted through the principles of smart growth (see Appendix E) be an integral part of the project.</p> <p>16. That all links to the bike lane along Kent Lodge Street are an integral part of the project, in order to promote other forms of transportation than the private vehicle.</p> <p>17. That a site-wide drainage plan be an integral part of the project, and that runoff management include sound stormwater management practices such as rain gardens, sidewalks, built marshes and others (For more information https://www.ecohabitation.com/guides/3446/gerer-eau-ruissellement-jardin-de-pluie/).</p> <p>18. That the Town of Beresford, if they wish, take responsibility for the streets and their general maintenance once the developer has met all its conditions of realization. However, if the town's wishes to leave the responsibility for the maintenance and implementation of the road network to the developer, it will have to ensure that implementation and maintenance standards must be met before confirming the developer's responsibility.</p>
--	---

L'équipe technique considère qu'avec ces conditions cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et le développement harmonieux de Beresford. Le conseil municipal aurait le choix dans les outils de réglementation en utilisant la création d'une zone commerciale sous la 'grande affectation du sol' du plan municipal et du changement de zone sur la carte de zonage pour y inclure une 'Zone de commerce récréotouristique de type 1- Zones CRT-1', avec les modifications appropriées, ou l'adoption d'un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme pour toute la propriété à développer. Ce projet inclura des réponses en design qui répondront à toutes les conditions énoncées dans le présent rapport.

Advenant que le demandeur ne démontre pas d'intérêt d'établir un projet intégré d'aménagement durable sur le site de la propriété à rezoner, il est alors recommandé au conseil de la ville de Beresford :

1. Que le conseil de ville obtienne du demandeur un plan de développement du site de toute la propriété ayant le NID 20311296 par phase, qui devra recevoir l'approbation du conseil avant de procéder avec l'aménagement du site. Ce plan pourra être à un niveau de détail pertinent pour les secteurs à aménager selon les périodes de développement (phases de construction) de la propriété à aménager.
2. Que le projet inclue une voie d'accès au site qui soit séparée et distincte de celle proposée, afin d'avoir 2 accès pour le projet.
3. Que la densité d'occupation du sol de toute la propriété se limite à 1 chalet à l'acre (4 000 m²), soit 70 chalets au maximum sur tout le site de la propriété, lorsqu'entièrement développé.
4. Qu'une étude biologique du potentiel naturel du site soit réalisée et que les recommandations de l'étude fassent partie intégrante du projet.
5. Que le développement du site vise à la mise en valeur et une utilisation qui promeut l'aspect naturel le long des marais et sites déterminés comme ayant des contraintes environnementales, tel qu'indiqué dans l'étude biologique de la propriété.
6. Que le site de l'ancienne ovale de course automobile fasse l'objet d'une étude afin d'en déterminer le degré de contamination et que des mesures qui devraient y être prises pour rendre le site salubre au développement ou remédier de manière adéquate à la mise en place d'un type d'aménagement pertinent, fassent partie intégrante du projet.

The technical team considers that with these conditions this request is reasonable and desirable for the development of this property and the harmonious development of Beresford. The Municipal Council would have a choice in regulatory tools using the creation of a commercial area under the 'large land use' of the municipal plan and the change of area on the zoning map to include a "Type 1 Recreation and Tourist Commercial Zones - CRT-1 Zones," with appropriate amendments, or the adoption of a development project by-law under section 101 of the Planning Act for the entire property. to be developed. This project will include design responses that will meet all the conditions set out in this report.

In the event that the applicant does not demonstrate an interest in establishing an integrated sustainable development project on the site of the property to be rezoned, it is then recommended that Council for the Town of Beresford:

1. That Municipal Council obtains from the applicant a site development plan for the entire property with the PID 20311296 in phases, which will require Council approval prior to proceeding with the development of the site. This plan may be at a level of detail relevant to the areas to be developed according to the periods of development (construction phases) of the property to be developed.
2. That the project includes a separate and distinct access road to the site of the proposed one, in order to have 2 accesses for the project.
3. That the density of land use of the entire property be limited to 1 cottage per acre (4,000 m²), or a maximum of 70 cottages on the entire site of the property when fully developed.
4. That a biological study of the natural potential of the site is carried out and that the recommendations of the study be an integral part of the project.
5. That the development of the site aims at the enhancement and use that promotes the natural appearance along the marshes and sites determined to have environmental constraints, as indicated in the biological study of the property.
6. That the site of the former motor racing oval be studied to determine the degree of contamination and that measures that should be taken to make the site safe for development or adequately remedy the establishment of a relevant type of development, be an integral part of the project.

7. Qu'un plan de drainage de tout le site fasse partie intégrante du projet, et que la gestion des eaux de ruissellement inclut les saines pratiques de gestion des eaux de ruissellement telles les jardins de pluie, les baissières, les marais construits et autres (Pour plus d'information)
<https://www.ecohabitation.com/guides/3446/gerer-eau-ruissellement-jardin-de-pluie/>).
8. Que tous les liens avec la voie cyclable le long de la rue Kent Lodge fassent partie intégrante du projet, et ce afin de favoriser d'autres formes de transport que le véhicule privé.
9. Que la ville de Beresford, si elle le désire, prenne la responsabilité des rues et leur entretien général une fois que le développeur aura rencontré toutes ses conditions de réalisation. Toutefois, si la ville désire laisser la responsabilité de l'entretien et de la mise en œuvre du réseau routier au développeur, elle devra s'assurer que des normes de mise en œuvre et d'entretien devront être rencontrées avant de confirmer la responsabilité du développeur.

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 ou des commentaires concernant la demande présentée.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis de la part de ces derniers tels que les suivants :

- Réaliser un aménagement paysager gazonné et planté dans les 2 ans de la première occupation des logements.
- Recommander un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme.
- 50 % de la propriété à lotir avec design de conservation.
- Avoir deux voies d'accès.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean Louis Arseneau

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

MOTION ADOPTÉE

7. That a site-wide drainage plan is an integral part of the project, and that runoff management include sound stormwater management practices such as rain gardens, sidewalks, built marshes and others (For more information
<https://www.ecohabitation.com/guides/3446/gerer-eau-ruissellement-jardin-de-pluie/>).
8. That all links to the bike lane along Kent Lodge Street are an integral part of the project, in order to promote other forms of transportation than the private vehicle.
9. That the Town of Beresford, if it so wishes, take responsibility for the streets and their general maintenance once the developer has met all its conditions of realization. However, if the town of Beresford wishes to leave the responsibility for the maintenance and implementation of the road network to the developer, it will have to ensure that implementation and maintenance standards must be met before confirming the developer's responsibility.

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 or comments regarding the submitted request.

Discussions were held and comments were made by the members of the committee such as the following:

- Carry out grassed and planted landscaping in the 2 years of the first occupation of the dwellings.
- Recommend a development project by-law under Section 101 of the Planning Act.
- 50% of the property to be subdivided with a preservation design.
- Have two access roads.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

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

MOTION CARRIED

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20 h 45.



Patrick Mallet, Président/Chairman

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8:45 p.m.