

Réunion 2023-97

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

16 mai 2023

Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, George Daley, à 19 h 00.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Ginette Card, Belledune
Susan Frenette, Belledune
George Daley, DSL
Véronique Proulx, directrice de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absents :

David LeBreton, DSL

Traduction simultanée :

Allison Fontaine

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Alain Guitard

Appuyé par : Mario Comeau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2023-97

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

May 16, 2023

CRSC Boardroom, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, George Daley, at 7:00 p.m.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Ginette Card, Belledune
Susan Frenette, Belledune
George Daley, LSD
Véronique Proulx, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

David LeBreton, LSD

Simultaneous translation :

Allison Fontaine

3. Adoption of the agenda

Moved by: Alain Guitard

Seconded by: Mario Comeau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 13 avril 2023

Proposé par : Alain Guitard
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 13 avril 2023 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis – Troy Boudreau, dérogation pour la marge de retrait avant, 1958 Rte 315, Dunlop, NID 20240438, Filière 26081

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-97-6.1*. Le requérant, monsieur Troy Boudreau, désire enlever le bâtiment accessoire existant de 6,85 mètres par 7,92 mètres soit d'une superficie de 54,25 mètres carrés. Ce bâtiment empiète en partie à l'intérieur de l'emprise de la rue publique ou route 315. Il désire ensuite en construire un autre de 9,14 mètres par 12,12 mètres soit d'une superficie 111,48 mètres carrés. Le nouveau bâtiment serait construit en partie dans la cour avant du bâtiment principal et à 1 mètre de l'emprise de la rue publique. Donc, il demande une dérogation par rapport à la marge de retrait de l'emprise de la rue ainsi que l'emplacement du bâtiment qui sera situé en partie dans la cour avant.

La propriété est située à l'intérieur de la zone mixte de type 2, MX-2. Un bâtiment accessoire de 111,48 mètres carrés est un usage permis. Tel que mentionner ci-dessus, si le propriétaire construit le bâtiment en respectant les marges de retraits minimales, il ne restera presque pu d'espace de libre dans la cour arrière. Donc, la demande du propriétaire est raisonnable et justifiable.

- Attendu que le bâtiment accessoire serait situé à un minimum de 26,5 mètres du centre de l'emprise de la rue ce qui excède le retrait normal minimum requis.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of April 13, 2023

Moved by: Alain Guitard
Seconded by: Daniel Roy

THAT the minutes from the April 13, 2023, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – Troy Boudreau, variance for the front setback, 1958 Rte 315, Dunlop, PID 20240438, File 26081

The Development Officer presents the administration report *CCRU-97-6.1*. The applicant, Mr. Troy Boudreau, wishes to remove the existing accessory building of 6.85 metres by 7.92 metres with an area of 54.25 square metres. This building partially encroaches within the right of way of the Public Street or Route 315. He wants to build another one measuring 9.14 metres by 12.12 metres, covering an area of 111.48 square metres. The new building would be built partly in the front yard of the main building and at 1 metre from the public street right-of-way. Therefore, he is requesting a variance for the setback from the street right-of-way as well as the location of the building, which will be located partly in the front yard.

The property is located within the Type 2 mixed zone, MX-2. An accessory building of 111.48 square metres is a permitted use. As mentioned above, if the owner builds the building with respect to all the minimum setbacks, there would be almost no free space left in the backyard. Therefore, the owner's request is reasonable and justifiable.

- Whereas the accessory building would be located at a minimum of 26.5 metres from the centre of the street right-of-way, which exceeds the minimum normal setback required.

- Attendu que le bâtiment principal le plus près du même côté de la rue est situé à environ 275 mètres du bâtiment accessoire.
- Attendu que le ministère des Transports et Infrastructure n'a aucune objection à l'emplacement du bâtiment accessoire.
- Attendu que nous n'avons pas reçu aucun commentaire des propriétaires voisins.

L'administration recommande que cette demande soit approuvée avec condition qu'il reçoive un permis d'altération de cours d'eau du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) avant qu'on puisse lui émettre un permis de construction pour les travaux proposés.

Monsieur Troy Boudreau est présent à la réunion et n'a aucun commentaire à ajouter à sa demande.

Proposé par : Alain Guitard
Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande de dérogation pour la marge de retrait avant soit acceptée avec condition qu'il reçoive un permis d'altération de cours d'eau du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) avant qu'on puisse lui émettre un permis de construction pour les travaux proposés.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Plan provisoire de lotissement – Darlene Labonville, dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et 2022-2, 93 rue Allie Rd., Nepisiguit Falls, NID 20893475, Filière 1005021

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-97-6.2*. Madame Darlene Labonville désire lotir deux lots. Le lot 2022-1 aura une largeur de 49,13 mètres, une profondeur de 118,43 mètres et une superficie de 6773 mètres carrés. Le lot 2022-2 aura une largeur de 49,13 mètres, une profondeur de 118,43 mètres et une superficie de 5056 mètres carrés. Les dispositions du règlement de lotissement provincial stipulent qu'un lot non desservi par le réseau public d'eau et d'égout doit avoir une largeur de 54 mètres. Donc, elle demande une dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et 2022-2.

- Whereas the closest main building on the same side of the street is located at approximately 275 metres from the accessory building.
- Whereas the Department of Transportation and Infrastructure has no objection to the location of the accessory building.
- Whereas we have not received any comments from the neighboring owner.

The Administration recommends that this request be approved with the condition that he receives a Watercourse Alteration Permit from the Department of Environment and Local Government before a building permit can be issued for the proposed work.

Mr. Troy Boudreau was present at the meeting and had no comments to add to his request.

Moved by: Alain Guitard
Seconded by: Mario Comeau

THAT the variance request be accepted on condition that he receives a Watercourse Alteration Permit from the Department of Environment and Local Government before a building permit can be issued for the proposed work.

MOTION CARRIED

6.2 Tentative subdivision plan – Darlene Labonville, Variance for the width of lot 2022-1 and 2022-2, 93 Allie Rd., Nepisiguit Falls, PID 20893475, File 1005021

The development officer presents the administration report *CCRU-97-6.2*. Mrs. Labonville who would like to subdivide two lots. Lot 2022-1 which would have a width of 49.13 metres, a depth of 118.43 metres and an area of 6773 square metres. Lot 2022-2 would have a width of 49.13 metres, a depth of 118.43 metres and an area of 5056 square metres. The provisions of the Provincial subdivision regulation stipulate that each lot which is non-serviced by the public water and sewage system must have a minimum width of 54 metres. Therefore, she is requesting a variance for the width of lot 2022-1 and 2022-2.

- Attendu que l'arpenteur identifie qu'il y a seulement 1800 mètres carrés au haut de la falaise (top of bank).
- Attendu que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux mentionne que la superficie disponible à l'extérieur des zones réglementées pour les cours d'eau serait seulement de 975 mètres carrés ou encore 2500 mètres carrés si le cours d'eau n'existe pas. Ce qui est largement inférieur au 4000 mètres carrés qu'il recommande habituellement pour les terrains non desservis par un système d'égout public et il ne recommande pas la création des lots.
- Attendu que le règlement sur les conditions préalables à l'approbation d'aménagements et à la délivrance de permis de construction stipulent que pour l'application de l'alinéa 108 (1) f) de la loi sur l'urbanisme, avant d'accorder son approbation à l'égard d'un aménagement en vertu du paragraphe 108(1) de cette loi, l'agent d'aménagement compétent s'assure que l'aménagement est conforme aux exigences de la loi sur l'assainissement de l'eau.

L'administration recommande que cette demande soit refusée.

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

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Gina Card

QUE la demande de dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et 2022-2 soit refusée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Rezoning – Avis de la commission pour le rezonage, Ville Belle-Baie (Secteur de Beresford), Investissements Madisco Inc., Belle-Baie NID 20919668

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-97-6.3.

- Whereas the surveyor identifies that there are only 1800 square metres at the top of bank.
- Whereas the Department of Environment and Local Government states that the area available outside the regulated areas for watercourses would be only 975 square metres or 2500 square metres if the watercourse does not exist. This is well below the 4000 square metres which is usually recommended for land not served by a public sewer system. Therefore, they do not recommend the creation of lots.
- Whereas this regulation may be cited as the Prerequisites for Development Approvals and Building Permits Regulation stipulates that for the purposes of paragraph 108 (1) (f) of the Community Planning Act, before granting approval for a development under subsection 108(0.1) of that Act, a development officer shall ensure that the development complies with the requirements of the Clean Water Act.

The administration recommends that this request be refused.

The variance request was sent within a radius of 100 metres and we received no comments from neighbors.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Gina Card

THAT the variance request for the width of the lot 2022-1 and 2022-2 be refused as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Rezoning - Views of the commission for the rezoning, Belle-Baie (Beresford Sector), Investissements Madisco Inc., Belle-Baie, PID 20919668

The Planning Director presents the administration report CCRU-97-6.3.

<p>Objet de la demande</p> <p>Projet L'entreprise Madisco inc. soumet une demande de rezonage afin de faire retirer une des conditions qui avaient été incluses lors de l'adoption de l'arrêté de zonage 25-12-2022.</p> <p>Modification des principes du Plan municipal N/A</p> <p>Modification des dispositions de l'arrêté de zonage Modification des conditions de l'arrêté de zonage 25-12-2022 qui modifiait l'arrêté de zonage 25-2010.</p> <p>Historique Afin de mettre le projet dans son contexte, il y a lieu de faire un petit historique des demandes. Le 24 janvier 2022, le propriétaire soumet une demande de rezonage afin de modifier le zonage « commerce central de type 1 (CC-1) » pour un zonage « zones résidentielles pour complexe d'habitation de type 1 (R5-1). L'objectif de cette demande était pour construire 108 unités de logement résidentielles en bloc de 2 à 6 unités dans un développement intégré.</p> <p>La demande fut soumise au Comité consultatif régional en matière d'urbanisme le 22 mars 2022. Dans la recommandation au conseil, le CCRU soumettait un avis favorable au projet en ajoutant les commentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un aménagement paysager gazonné et planté dans le 2 ans de la première occupation des logements; - Proposer de garder un 2e accès public au point de vue de sécurité; - Gestion intégrée avec des jardins communautaires; - Diversité des logements au point de vue de la configuration ; option de garage pour certaines unités. <p>Le processus de rezonage a eu lieu et le conseil municipal adopta l'arrêté de zonage 25-12-2022 dans lequel il mentionnait ce qui suit :</p> <p>« <i>Que les termes et conditions énumérées ci-dessous constituent un accord entre les parties prit en application des dispositions de l'article 59 la Loi sur l'urbanisme :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Le projet devra comporter un minimum de 10% de logements abordables.</i> 	<p>Purpose of the Request</p> <p>Project Madisco Inc. submits a rezoning request to remove one of the conditions that were included when the zoning by-law was adopted 25-12-2022.</p> <p>Amendment to the proposal of the Municipal Plan N/A</p> <p>Amendment to the Zoning By-Law Provisions Amendment of conditions of the zoning by-law 25-12-2022 which amended the zoning by-law 25-2010.</p> <p>Grounds In order to put the project in context, it is necessary to make a small history of the requests. On January 24, 2022, the owner submits a rezoning application to change the zoning "Central Business Type 1 (CC-1)" to a zoning "residential zones for housing complex Type 1 (R5-1). The objective of this application was to build 108 residential housing units in blocks of 2 to 6 units in an integrated development.</p> <p>The request was submitted to the Regional Planning Advisory Committee on March 22, 2022. In the recommendation to the Board, the RPAC submitted a favorable opinion to the project with the following comments:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>The rezoning process took place and the Town Council passed Zoning By-law 25-12-2022 which stated:</p> <p>« <i>THAT the following terms and conditions constitute an agreement between the parties in compliance with the provisions of Section 59 of the Community Planning Act:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>The project must include a minimum of 10% affordable housing.</i>
--	---

2. *Le promoteur devra développer la portion de rue future localisée en face de la rue MacDonald.*
3. *Une servitude de passage constituant un accès d'urgence devra être enregistrée sur le terrain identifié par le NID 20915146.*
4. *Selon les conditions prescrites pour la zone R5-1 contenue dans l'arrêté 25-2010, le présent projet devra au préalable être approuvé par le conseil municipal sur la base d'un plan d'implantation conformément aux dispositions de l'article 16 du même arrêté. Ledit plan d'implantation devra notamment démontrer l'écoulement des eaux de surface et leur gestion, et être réalisé par un ingénieur enregistré. »*

Motif

Le propriétaire du lot 20919668 a seulement un accès à la rue. Dans les conditions prévues dans l'arrêté 25-12-2022, il est mentionné qu'il devra avoir une servitude de passage constituant un accès d'urgence devra être enregistrée sur le terrain identifié par le NID 20915146. Or, comme ce terrain appartient, depuis le 09-05-2022 à un autre propriétaire et que l'obtention d'une servitude de passage servant d'accès d'urgence, le demandeur désire faire retirer la condition d'obtention d'une servitude afin de pouvoir réaliser son projet.

Recommandation du Service d'urbanisme

Proposition de l'arrêté modifié

Nous recommandons de retirer la condition suivante de l'arrêté de zonage 25-12-2022 :

« Une servitude de passage constituant un accès d'urgence devra être enregistrée sur le terrain identifié par le NID 20915146. »

Recommandation technique

Après analyse et à la suite des discussions avec les différents intervenants sur le projet, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Belle-Baie de modifier l'arrêté de zonage afin de retirer la condition sus mentionnée.

L'équipe technique considère qu'advenant un besoin d'accès par les services d'urgence, ceux-ci emprunter l'accès le plus rapide nonobstant la présence d'une

2. *The promotor will have to develop the portion of the future street located in front of MacDonald Street.*
3. *A right-of-way constituting an emergency access shall be recorded on the land identified by PID 20915146.*
4. *According to the conditions prescribed for the R5-1 zone contained in by-law 25 2010, this project shall first be approved by the Town Council based on a site plan in accordance with the provisions of article 16 of the same by-law. The said site plan shall demonstrate the management and flow of surface water and shall be prepared by a registered engineer. »*

Grounds

The owner of lot 20919668 only has access to the street. Under the conditions provided for in By-law 25-12-2022, it is mentioned that it must have a right of way constituting emergency access must be registered on the land identified by PID 20915146. However, as this land belongs, since 09-05-2022, to another owner and obtaining a right-of-way serving as emergency access, the applicant wishes to remove the condition of obtaining an easement in order to be able to carry out his project.

Planning Department Recommendation

Proposal for the amended By-law

We recommend removing the following condition from Zoning By-law 25-12-2022:

« A right-of-way constituting an emergency access shall be recorded on the land identified by PID 20915146. »

"This is a translation of the French document entitled "Arrêté modifiant l'arrêté de zonage de Beresford."

In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail."

Technical recommendation

After analysis and following discussions with the various stakeholders on the project, the technical team of the urban planning department recommends that the Belle-Baie Municipal Council amend the zoning by-law in order to remove the above-mentioned condition.

The technical team considers that in the event of a need for access by emergency services, they use the fastest access notwithstanding the presence of an easement or not. We

servitude ou non. Nous croyons que d'empêcher le projet de développement de 108 unités de logement dans le contexte de pénurie actuelle ne serait pas favorable pour le développement de la région.

Discussions et recommandation du comité consultatif

Suite à la présentation, le président du comité, George Daley, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Le président du comité, George Daley, a ensuite demandé aux citoyens présents s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

- Le promoteur, Jean-Guy Arseneau étant présent, prend la parole et fait mention du processus depuis le début de ce projet.
- Le comité prend état de son commentaire et le citoyen quitte la salle.

Les membres du comité recommandent le retrait de la condition suivante à l'arrêté de zonage 25-12-2022.

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Susan Furlotte

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie en vertu de la description susmentionnée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Permis – Autorisation provisoire, Ville de Belle-Baie (Secteur de Beresford), située le long de la rue Principale, Beresford, Belle-Baie, NID 20919668 (Les Investissements Madisco)

Attendu que la commission d'aménagement peut, selon les modalités et conditions qu'elle juge appropriées, autoriser, pour une période provisoire d'au plus d'un an, un aménagement normalement interdit par le présent arrêté.

Attendu que la commission d'aménagement peut exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé conformément à l'alinéa (a), à l'expiration de la période autorisée.

believe that preventing the development of 108 housing units in the current context of shortage would not be conducive to the development of the region.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the chair of the committee, George Daley, asked the members of the committee if they had any questions or comments regarding the submitted request.

The chair of the committee, George Daley, then asked the citizens present if they had any questions or comments regarding the submitted request.

- The developer, Jean-Guy Arseneau being present, took the floor and explained the process since the beginning of this project.
- The committee takes note of his comment, and the citizen leaves the room.

The members of the Advisory Committee recommend the removal of the following condition from the 25-12-2022 Zoning By-law.

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Susan Furlotte

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable opinion to the Town of Belle-Baie with the above-mentioned recommendation.

MOTION CARRIED

6.4 Permit – Temporary authorization, Ville de Belle-Baie (Beresford Sector), located along Principale Street, Beresford, Belle-Baie, PID 20919668 (Les Investissements Madisco)

Whereas the planning commission may, on such terms and conditions as it considers appropriate, authorize, for an interim period of not more than one year, a development normally prohibited by this order.

Whereas the planning commission may require the cessation or removal of a development authorized in accordance with paragraph (a), at the expiration of the authorized period.

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme permette la construction de deux unités de logements pour une période provisoire d'un an, soit au plus tard le 16 mai 2024 sur la propriété portant le numéro de nid 20919668.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20 h 00.

George Daley, Président/Chairman

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Daniel Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee authorizes the construction of two dwelling units for a temporary authorization of one year, no later than May 16, 2024, on the property bearing the PID 20919668.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8:00 p.m.

George Daley June 13/23