

Réunion 2023-99

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

11 juillet 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 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

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

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Mario Comeau

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 13 juin 2023

Proposé par : Alain Guitard
Appuyé par : Susan Furlotte

Meeting 2023-99

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

July 11, 2023

CRSC Board Room, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, George Daley, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Véronique Proulx, Planning Director (*via TEAMS*)
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Gina Card
Seconded by: Mario Comeau

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 June 13, 2023

Moved by: Alain Guitard
Seconded by: Susan Furlotte

QUE le procès-verbal de la réunion du 13 juin 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 – Marc Leblanc, 215 rue Martin (Secteur Beresford) Belle-Baie NID 20768461, filière 26173

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-99-6.1*. Monsieur Marc Leblanc désire construire un agrandissement de 1,67 mètre par 4,11 mètres sur le garage rattaché à la maison existante. L'agrandissement sera construit dans la cour avant du bâtiment principal et à 7,26 mètres de l'emprise de la rue Martin. Les dispositions de l'arrêté de zonage stipulent que le bâtiment principal ne peut être situé à moins de 7,5 mètres de l'emprise de la rue Martin. Donc, il demande une dérogation par rapport à la marge de retrait avant.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres dont une personne nous a contactés pour seulement avoir des informations supplémentaires.

Attendu que l'agrandissement sera situé à environ 7,26 mètres de l'emprise de la rue ce qui représente une dérogation mineure de 3,2 %.

Attendu que l'agrandissement n'aura aucun impact négatif sur les bâtiments voisins.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général de l'arrêté. L'administration recommande que cette demande soit approuvée.

Messieurs Marc et Maurice Leblanc sont présents à la réunion et sont satisfaits de la présentation.

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Daniel Roy

THAT the minutes from the June 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 – Marc Leblanc, 215 Martin Street (Beresford Area) Belle-Baie PID 20768461, file 26173

The Development Officer presents the administration report *CCRU-99-6.1*. Mr. Marc Leblanc would like to build an extension of 1.67 metres by 4.11 metres on the existing house's attached garage. The extension will be built in the front yard of the main building and 7.26 metres from Martin Street right of way. The zoning provisions stipulate that the main building shall be located at less than 7.5 metres from Martin Street right of way. Therefore, he is requesting a variance for the front setback.

The variance request was sent within a radius of 60 metres and we received only one request from a neighbor wanting additional information only.

Whereas the extension would be located at 7.26 metres from the street right of way which represents a minor variance of 3.2%.

Whereas the extension will have no negative impact on the adjacent buildings.

The Administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the by-law. The administration recommends that this request be approved.

The applicant, Mr. Marc Leblanc and Mr. Maurice Leblanc are present at the meeting and are satisfied with the presentation.

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Daniel Roy

QUE la demande de dérogation pour la marge de retrait avant soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement - John Sserwadda, propriété située le long du chemin Morrison (Secteur Beresford) Belle-Baie NID 20906004, filière 1005042

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-99-6.2*. Monsieur John Sserwadda désire lotir sa propriété qui a une largeur de 110,1 mètres, une profondeur de 302 mètres et une superficie de 3,32 hectares. Il aimerait lotir le lot 2023-1 qui aura une largeur de 43,05 mètres, une profondeur de 94 mètres et une superficie de 4172 mètres carrés. Le lot 2023-2 qui aura une largeur de 43,05 mètres, une profondeur de 94 mètres et une superficie de 4172 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante qui aura une largeur de 20 mètres, une profondeur de 302 mètres et une superficie de 24471,59 mètres carrés. Donc, il demande pour une dérogation pour la largeur du lot 2023-1, 2023-2.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres dont un voisin n'était pas d'accord avec la dérogation sans raison valable.

Attendu que la parcelle de terrain a une largeur de 110,1 mètres, une profondeur de 302 mètres, une superficie de 3,32 hectares et que monsieur Sserwadda désire la lotir.

Attendu que les deux lots et la partie restante ont des superficies requises supérieures au 4000 mètres carrés minimum requis.

Attendu que le 20 mètres servira au développement futur de la partie restante.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général de l'arrêté. L'administration recommande que cette demande soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Aucun bâtiment ne doit être construit à l'intérieur de la portion de 20 mètres ou en dedans de 7,5 mètres de la prolongation de là de l'accès du 20 mètres s'étendant jusqu'à la limite nord de la partie restante afin de protéger le développement futur de la propriété.

THAT the variance request for the front setback be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision - John Sserwadda, property located along Morrison Road (Beresford Area) Belle-Baie PID 20906004, file 1005042

The development officer presents the administration report *CCRU-99-6.2*. Mr. John Sserwadda, would like to subdivide his property that has a width 110.1 metres, a depth of 302 metres and an area of 3.32 hectares. He would like to subdivide lot 2023-1 which would have a width of 43.05 metres, a depth of 94 metres and an area of 4172 square metres. Lot 2023-2 would have a width of 43.05 metres, a depth of 94 metres and an area of 4172 square metres. By subdividing in such a manner, the remnant would have a width of 20 metres, a depth of 302 metres and an area of 24471.59 square metres. Therefore, he is requesting a variance for the width of lot 2023-1, 2023-2 and the remnant.

The request for a variance was sent within a radius of 100 metres and one neighbor disagreed with the variance without a valid reason.

Whereas the parcel of land has a width of 110.1 metres, a depth of 302 metres, an area of 3,32 hectares and Mr. Sserwadda would like to subdivide it.

Whereas both lots and the remnant would have more than the minimum area require of 4000 square metres.

Whereas the 20 metres will be used for future development of the remnant.

The Administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the by-law. The administration recommends that this request be approved with the following conditions:

- No building shall be constructed within the 20 metres access or within 7.5 metres from the 20 metres access extension to the northern boundary of the remnant in order to protect the future development of the property.

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Gina Card

QUE la demande de dérogation pour la largeur des lots 2023-1, 2023-2 et de la partie restante soient acceptées telles que présentées avec la condition suivante :

- Aucun bâtiment ne doit être construit à l'intérieur de la portion de 20 mètres ou en dedans de 7,5 mètres de la prolongation de là de l'accès du 20 mètres s'étendant jusqu'à la limite nord de la partie restante afin de protéger le développement futur de la propriété.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Rezonage – Avis de la commission pour le rezonage, Ville Belle-Baie (Secteur Petit-Rocher), 61 rue l'Anglais, NID 20918876

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration.

Monsieur Kevin Doucet était présent.

Objet de la demande

Projet

Le demandeur a fait l'acquisition du terrain portant le NID 20918876. Il est propriétaire du lot voisin, portant le NID 20760740, qui comprend actuellement un multilogement de 12 unités. Cette propriété fut l'objet d'un rezonage en 2002 afin de permettre la construction du bâtiment actuel. L'arrêté 78-07-2002 et les conditions attachées à ce rezonage sont en annexe 1 du présent rapport.

Par l'acquisition du nouveau terrain, il souhaite procéder à un agrandissement de la zone R3-1, afin de construire 6 unités de plus.

Modification des principes du Plan municipal

Aucune.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

- Modification de la carte de zonage.
- Non-respect de l'article 11 « dimensions des terrains ».

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Gina Card

THAT the variance request for the width of lots 2023-1, 2023-2 and the remnant be approved as presented with the following condition:

- No building shall be constructed within the 20 metres access or within 7.5 metres from the 20 metres access extension to the northern boundary of the remnant in order to protect the future development of the property.

MOTION CARRIED

6.3 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Petit-Rocher Area), 61 l'Anglais Street, PID 20918876

The Planning Director presents the administration report.

Mr. Kevin Doucet was present.

Purpose of the Request

Project

The applicant acquired the land bearing the PID 20918876. He owns the neighbouring lot, bearing the PID 20760740, which currently includes a 12-unit multi-unit dwelling. This property was rezoned in 2002 to allow the construction of the current building. By-law 78-07-2002 and the conditions attached to this rezoning are included in Appendix 1 of this report.

By acquiring the new land, the applicant seeks to extend the R3-1 zoning area to accommodate the construction of six additional units.

Amendment to the Rural Plan policy

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

- Zoning map amendment.
- Non-compliance with Section 11, "Dimensions of lots".

"This is a translation of the French document entitled "Arrêté 78-00-2020 l'arrêté adoptant le plan rural de Petit-Rocher".

Motif

Le terrain est actuellement dans la zone R1-1 où seuls les usages à habitation uniques ou comportant un logement au sous-sol sont permis. Les dimensions du terrain ne sont également pas suffisantes pour le nombre de logements visé.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme ne recommande pas l'agrandissement de la zone R3-1 au terrain portant le NID 20918876. D'abord, bien que le rezonage initial fut accordé à l'époque, un développement de type « spot zoning » n'est pas un développement cohérent en matière d'urbanisme.

« Les rezonages qui présentent les caractéristiques d'un zonage ponctuel (Spot zoning) risquent fort d'être invalidés s'ils sont contestés devant un tribunal et s'ils ne sont pas conformes au plan municipal. Dans certains cas, les plans municipaux anticipent ces relations et les prévoient (par exemple, une petite zone commerciale peut desservir un quartier résidentiel). Dans les cas où le plan municipal prévoit un district de zonage relativement petit et différent du zonage qui l'entoure, il ne s'agit probablement pas d'une zone ponctuelle.

« Le plus important est la cohérence avec le plan municipal. N'oubliez pas que le plan municipal doit avoir été préparé avec un engagement public important et que ce processus vise à créer une vision consensuelle de l'utilisation future des terres et des infrastructures, y compris la configuration future des districts de zonage. »

Traduction libre d'un texte de l'Université du Michigan.

Or, le projet est pratiquement enclavé dans un regroupement de résidences unifamiliales. De plus, le seul accès pour l'ensemble des logements est celui situé au 61 rue l'Anglais. L'augmentation du nombre de logements créera une augmentation du nombre de cases de stationnement et de la circulation dans un quartier où l'objectif était de demeurer de résidentielle faible densité. De plus, l'ajout de logements aggrave le caractère dérogatoire quant à la largeur de la façade du terrain, car plus le nombre est haut plus cette dernière devrait être large. Comme il s'agit de la seule sortie sur une rue publique, le projet pourrait également comporter certains enjeux liés à la sécurité des citoyens.

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

Grounds

The current land is zoned as R1-1, which only permits single-family residential use or a dwelling with a basement unit. Furthermore, the dimensions of the land do not meet the requirements for the intended number of units.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department does not recommend the expansion of the R3-1 zone to the land with PID 20918876. Firstly, although the initial rezoning was granted at the time, a "spot zoning" development is not a coherent approach in urban planning.

« Rezoning that have the characteristics of spot zoning run a high risk of invalidation if challenged in court and not consistent with the master plan. In some cases, master plans anticipate these relationships and provide for them (for example, a small commercial area may serve a residential neighborhood). In those cases where the master plan supports a relatively small zoning district that is dissimilar to the zoning that surrounds it, this is probably not a spot zone.

The most important thing is consistency with the master plan. Remember, the master plan should have been prepared with extensive public engagement and that process is intended to create a consensus vision of future land use and infrastructure – including the future configuration of zoning districts. »

Text from the University of Michigan.

However, the proposed project is practically surrounded by a cluster of single-family residences. Moreover, the only access for all the housing units is through the entrance located at 61 l'Anglais Street. The increase in the number of units will lead to an increase in parking demand and traffic in a neighborhood that was intended to remain low-density residential.

Additionally, the addition of housing exacerbates the non-compliance issue regarding the width of the frontage of the property, as a higher number of units would require a wider frontage. Since it is the only exit onto a public street, the project may also pose certain safety concerns for the residents.

<p>Discussions et recommandation du comité consultatif</p> <p>Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Georges Daley, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.</p> <p>Les membres du comité souhaitent aller à l'encontre de la recommandation du service d'urbanisme en appuyant le projet.</p> <p>Proposé par : Alain Guitard Appuyé par : Mario Comeau</p> <p>QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie avec les recommandations susmentionnées.</p> <p style="text-align: center;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>6.4 Rezoning – Avis de la commission pour le rezonage, Ville Belle-Baie (Secteur Nigadoo), 365, rue Principale, NID 20247250</p> <p>La directrice de la planification présente le rapport de l'administration.</p> <p>Madame Chantal Lagacy et son conjoint sont présents.</p> <p>Objet de la demande</p> <p>Projet Le demandeur soumet une demande afin de faire l'ajout de l'usage commercial « vente de véhicules usagés, motorisés et récréatifs » à l'usage « vente de meuble » présent sur le terrain situé au 365, rue Principale (secteur Nigadoo) à Belle-Baie.</p> <p>Modification des principes du Plan rural Aucune.</p> <p>Modification des dispositions de l'arrêté de zonage - Modification de l'article 64.1 afin de permettre deux usages principaux sur le même lot.</p> <p>Motif Le terrain est actuellement dans la zone MX-1 où un seul usage principal est permis. Actuellement, il s'agit de l'usage « (xi) une entreprise de vente de biens et services dont l'entreposage extérieur est conforme aux dispositions</p>	<p>Discussions and recommendations of the advisory committee</p> <p>Following the presentation, the chair of the committee, Mr. George Daley, asked the committee members if they had any questions or comments regarding the submitted application.</p> <p>The committee members wish to go against the planning department's recommendation by supporting the project.</p> <p>Moved by: Alain Guitard Seconded by: Mario Comeau</p> <p>THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Town of Belle-Baie with the above-mentioned recommendations.</p> <p style="text-align: center;">MOTION CARRIED</p> <p>6.4 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Nigadoo Area), 365 Principale Street, PID 20247250</p> <p>The Planning Director presents the administration report.</p> <p>Ms. Chantal Lagacy and her spouse are present.</p> <p>Purpose of the Request</p> <p>Project The applicant submits a request to add the commercial use "sale of used motorized and recreational vehicles" to the existing use of "furniture sales" on the property located at 365 Principal Street (Nigadoo sector) in Belle-Baie.</p> <p>Amendment to the proposal of the Rural Plan policy None.</p> <p>Amendment to the Zoning By-Law Provisions - Amendment of Section 64.1 to allow for two primary uses on the same lot.</p> <p>Grounds The land is currently zoned as MX-1, where only one primary use is permitted. The existing primary use on the property is "(xi) a business for the sale of goods and services with outdoor storage in accordance with the</p>
--	---

de l'article 17 ». Or, le demandeur souhaite également ajouter un second usage principal qui ferait partie de « (xiii) un concessionnaire d'automobiles ou de véhicules récréatifs ».

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande de permettre un deuxième usage sur le terrain étant donné que ce dernier est situé dans la zone mixte.

Cela dit, le projet devrait être soumis à certaines conditions afin de s'assurer de la cohabitation avec les usages voisins. Par exemple, les conditions minimales pourraient être les suivantes :

- Prévoir un nombre maximum de 6 véhicules motorisé et/ou récréatif pouvant être stationné en façade du commerce;
- Prévoir une bande tampon de la largeur de la marge de recul entre l'entreposage extérieur et les terrains voisins;
- Prévoir une marge de recul entre des véhicules entreposés en façade et la rue Principale.

Au niveau de ces conditions, le service est d'avis que le nombre de véhicules maximal devrait être de 6. La bande tampon avec les voisins devrait être égale ou supérieure à la marge de recul prévue (article 64.2 : 3 mètres de toute limite latérale) pour l'implantation du bâtiment principal.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

Les membres du comité recommandent d'inclure les trois conditions susmentionnées par le service d'urbanisme.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Alain Gauvin

provisions of Article 17." However, the applicant wishes to add a second primary use that falls under "(xiii) a dealership for automobiles or recreational vehicles".

"This is a translation of the French document entitled "Arrêté adoptant le plan rural du village de Nigadoo". In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail."

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends allowing a second use on the property since it is located in the mixed zone.

However, the project should be subject to certain conditions to ensure coexistence with neighboring uses. For example, the minimum conditions could include:

- Establishing a maximum of 6 motorized and/or recreational vehicles that can be parked in front of the commercial building,
- Including a buffer zone of the width of the setback between the outdoor storage area and neighboring properties,
- Providing a setback distance between stored vehicles in the front and the Principal Street.

According to these conditions, the department is of the opinion that the maximum number of vehicles should be set at 6. The buffer zone with neighboring properties should be equal to or greater than the required setback (as outlined in Section 64.2: 3 metres from any lateral boundary) for the placement of the main building.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the Chair of the Committee, Mr. George Daley, asked the committee members if they had any questions or comments regarding the submitted application.

The members of the advisory Committee recommend including the three aforementioned conditions proposed by the planning department.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Alain Gauvin

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie avec les recommandations susmentionnées.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur Petit-Rocher), rue Laplante Est, NID 20854311

La directrice de la planification présente le rapport.

Monsieur Denis Haché est présent.

Objet de la demande

Projet

Le demandeur souhaite construire six unités de logement détachées qui seraient louées à l'année, alors que l'arrêté de zonage permet la construction d'un seul bâtiment de 6 unités de logement, sur le terrain portant le numéro de NID 28054311. Le plan du projet est situé en annexe.

Modification des principes du Plan rural

Aucune.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

- Non-respect de l'article 16 « Nombre de constructions ou de bâtiments principaux sur un terrain ».

Motif

Le terrain est actuellement dans la zone MX-1 où seuls les usages à habitation à logements multiples comprenant un maximum de 6 unités de logement sont permis. Or, la demande concerne six bâtiments distincts d'un logement.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme est d'avis qu'il s'agit d'un projet intéressant et pertinent dans ce secteur. Cela viendrait augmenter la diversité de l'offre de logement de la Ville. De plus, c'est un secteur à proximité de l'ensemble des services, ce qui est attractif pour les résidents. Également, favoriser 6 logements plutôt qu'un seul sur ce lot répond au besoin actuel en matière de pénurie de logements.

L'équipe technique recommande donc d'ajouter l'article suivant, à la suite de l'article 49 : Conditions particulières qui faisaient partie des amendements à l'arrêté numéro

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

MOTION CARRIED

6.5 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Petit-Rocher Area), Laplante Est Street, PID 20854311

The Planning Director presents the administration report.

Mr. Denis Haché is present.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to construct six detached housing units that would be rented on a yearly basis, while the zoning bylaw permits the construction of a single building with six housing units on the land bearing PID 28054311. The project plan is provided in the appendix.

Amendment to the proposal of the Municipal Plan

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

- Violation of Section 16: "Number of constructions or main buildings on a lot."

Grounds

The lot is currently in the MX-1 zone where only multi-unit residential uses consisting of a maximum of 6 housing units are permitted. However, the request involves six separate buildings, each with one housing unit.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the Urban Planning Department believes that this is an interesting and relevant project in this area. It would increase the diversity of housing options in the city. Additionally, it is near all services, which is attractive for residents. Furthermore, promoting six housing units instead of just one on this lot addresses the current need for more housing due to shortages.

The technical team therefore recommends adding the following article, following Section 49: Specific conditions that were part of the amendments to By-law

23-1996 adoptant le plan rural du Village de Petit-Rocher et qui continuent de s'appliquer dans le présent plan rural :

« Article 49.1 Conditions particulières applicables à divers rezonage »

(1) Les conditions faisant parties de l'accord rattaché à l'arrêt XX-XX-XXXX modifiant le plan rural de la municipalité de Petit-Rocher 78-00-2020 relativement à la propriété portant le numéro d'identification NID 20854311 ont préséance aux dispositions du présent arrêté. »

Par la suite, le service d'urbanisme recommande donc de prévoir dans la résolution adoptant l'accord d'inclure les conditions suivantes :

1. Le demandeur pourra construire un maximum de six bâtiments unifamiliaux sur le terrain portant le NID 20854311.
2. Les bâtiments devront respecter les distances d'implantation prévues au plan rural.
3. Le projet devra conserver un minimum de 20% du couvert boisé (Nouvelle information, voir annexe).
4. Les bâtiments devront être agencés au niveau architectural et s'intégrer à son milieu.
5. Les allées d'accès pour se rendre au stationnement devront être pavées.
6. Le demandeur devra s'assurer que l'ensemble des bâtiments soient raccordés aux réseaux publics en faisant les validations auprès du service d'ingénierie de la ville de Belle-Baie.

L'équipe technique propose également de réfléchir si le conseil désire prévoir des normes en matière de choix de matériaux pour l'esthétique des bâtiments. Comme le projet est situé à proximité du quai, il pourrait être intéressant de prévoir un niveau d'esthétique qui augmenterait l'intégration avec les projets futurs de développement de la Ville dans ce secteur.

Discussions et recommandation du comité consultatif

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Georges Daley, a demandé aux membres du comité s'ils

number 23 1996 adopting the rural plan of the Village of Petit-Rocher and that continue to apply in the present rural plan:

“Section 49.1 Specific conditions applicable to various rezoning”

(1) The conditions outlined in the agreement attached to By-law XX-XX-XXXX amending the rural plan of the Municipality of Petit-Rocher 78-00-2020 regarding the property with identification number PID 20854311 take precedence over the provisions of this by-law.”

Subsequently, the Urban Planning Department recommends including the following conditions in the resolution to adopt the agreement:

1. The applicant will be allowed to construct a maximum of six single-family buildings on the property with the identification number PID 20854311.
2. The buildings must adhere to the setback requirements specified in the rural plan.
3. The project must maintain a minimum of 20% of the wooded cover (New information, see appendix).
4. The buildings must be architecturally designed and integrated into their surroundings.
5. The access lanes leading to the parking area must be paved.
6. The applicant must ensure that all buildings are connected to the public utilities by validating the connections with the engineering department of the Town of Belle Baie.

“This is a translation of the French document entitled “Arrêté adoptant le plan rural du village de Petit-Rocher”. In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail.”

The technical team also proposes considering whether the council desires to establish standards for the choice of materials to enhance the aesthetics of the buildings. As the project is located near the dock, it may be beneficial to incorporate a level of aesthetic appeal that enhances integration with future development projects in this area of the town.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the chair of the committee, Mr. George Daley, asked the committee members if they

avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Les membres du comité recommandent au Conseil de conclure un accord en vertu de l'article 59 de la Loi en incluant les six (6) conditions mentionnées ci-haut.

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Mario Comeau

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie avec les recommandations susmentionnées.

MOTION ADOPTÉE

6.6 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur Beresford), rue Kent Lodge Street, NID 20317285 et 20888194

La directrice de la planification présente le rapport.

Objet de la demande

Projet

Le demandeur soumet une demande afin de modifier l'affectation et le plan de zonage pour les lots portant les NID 20317285 et 20888194 afin de permettre la construction de quatre bâtiments d'entrepôts locatifs accessible par une voie d'accès privée. Il souhaite également conserver une partie de terrain contiguë à la rue Kent Lodge pour une future construction résidentielle.

Modification des principes du Plan municipal

Modification du plan d'affectations du sol (annexe B).

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte de zonage (annexe A).

Motif

Actuellement les lots sont situés dans une affectation résidentielle et par le fait même dans une zone R1-1 à la carte de zonage. Ces zones permettent la construction d'usage résidentiel, alors que la demande concerne un usage commercial.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Belle-Baie

had any questions or comments regarding the submitted application.

The members of the Advisory Committee recommend that the Council enter into an agreement under section 59 of the By-law including the six (6) conditions mentioned above.

Moved by: Gina Card
Seconded by: Mario Comeau

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

MOTION CARRIED

6.6 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Beresford Area), Kent Lodge Street, PID 20317285 and 20888194

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant submits a request to modify the land use and zoning plan for the lots bearing numbers PID 20317285 and 20888194 to allow for the construction of four rental warehouse buildings accessible by a private access road. He also wishes to retain a portion of the land adjacent to Kent Lodge Street for future residential construction.

Amendment to the proposal of the Municipal Plan

Amendment of the land use plan (Appendix B).

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

Amendment of the zoning map (Appendix A).

Grounds

Currently, the lots are in a residential land use designation, specifically in an R1-1 zone according to the zoning map. These zones allow for residential construction, while the request pertains to a commercial use.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the Urban Planning Department recommends to the Belle-Baie Municipal

d'analyser l'impact de ce projet sur le secteur et le niveau d'encadrement nécessaire pour modifier le plan municipal, ainsi que l'arrêté de zonage.

L'équipe technique considère que le secteur est partiellement propice à ce type de projet. D'une part, le lot est à une distance d'environ 100 mètres de l'arrière des lots résidentiels, ce qui constitue une bande tampon qui devrait être suffisante pour limiter l'impact sur les citoyens. Toutefois, il faut considérer l'accès à ce lot qui est actuellement enclavé.

Au niveau de l'usage résidentiel, l'arrêté de zonage prévoit une largeur de terrain de 54 mètres pour les terrains non desservis (art. 11). Il s'agit de la dimension actuelle. Or, le service d'urbanisme recommande qu'il y soit la construction d'une rue pour accéder au terrain enclavé pour les entrepôts. Cela fera en sorte d'empiéter sur la largeur. Le demandeur, si le conseil adopte le rezonage, devra soumettre une demande de dérogation pour la largeur du terrain avant la demande de permis de construction pour sa résidence. À noter que les lots voisins ont une largeur approximative de 37 mètres, comme ils ont été créés avant le présent règlement. La demande de dérogation mineure pourrait donc être favorablement reçue, comme le lot s'agencera avec les lots voisins.

De ce fait, les normes pour la création d'une nouvelle rue sont les suivantes :

- Une largeur de 20 mètres;
- Une longueur maximale de 180 mètres pour un cul de sac;
- Un rond de virée de 20 mètres de diamètre.

En résumé, le service d'urbanisme propose les modifications suivantes :

1. Au niveau du plan municipal
 - a. Placer la superficie du terrain destiné aux entrepôts et de la rue future en affectation commerciale.
2. Au niveau de l'arrêté de zonage
 - a. Placer la superficie du terrain destiné aux entrepôts et de la rue future dans la zone CR-1, ou les usages « (xxii) un mini-entrepôt de type libre-service avec des compartiments individuels ayant chacun une aire de plancher maximale de 30 mètres carrés » sont permis ;

Council analyse the impact of this project on the area and the level of regulation required to modify the municipal plan, as well as the zoning bylaw.

The technical team considers that the area is partially suitable for this type of project. On one hand, the lot is approximately 100 metres away from the rear of residential lots, which constitutes a buffer zone that should be sufficient to limit the impact on citizens. However, the access to this lot, which is currently landlocked, needs to be taken into consideration.

In terms of residential use, the zoning bylaw stipulates a lot width of 54 metres for undeveloped lots (Section 11). This is the current dimension. However, the Urban Planning Department recommends the construction of a road to access the landlocked warehouse site. This would encroach upon the width requirement. If the council approves the rezoning, the applicant will need to submit a request for a variance regarding the lot width before applying for a construction permit for their residence. Please note that the neighboring lots have an approximate width of 37 metres, as they were created before the current regulation. The request for a minor variance could be favorably received as the lot would align with the neighboring lots.

Therefore, the standards for the creation of a new street are as follows:

- A width of 20 metres;
- A maximum length of 180 metres for a dead-end street;
- A turnaround radius of 20 metres.

In summary, the Urban Planning Department proposes the following modifications:

1. Regarding the municipal plan
 - a. Designate the area for the warehouses and the future road as commercial land use.
2. Regarding the zoning bylaw
 - a. Place the area for the warehouses and the future road within the CR-1 zone, where the use of "(xxii) self-service mini-warehouses with individual compartments, each with a maximum floor area of 30 square metres" is permitted.

3. Ajouter les termes et conditions énumérées ci-dessous (accord entre le conseil de Belle-Baie et le demandeur pris en application des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme) :

- a. Le demandeur devra créer une nouvelle rue cadastrée au standard pour accéder au lot portant le NID 20317285 ;
- b. Le demandeur devra soumettre une demande de dérogation pour la largeur restante sur le lot portant le NID 20888194 pour des fins de construction de résidence unifamiliale;
- c. Le demandeur devra conserver une bande boisée sur tout le pourtour du terrain destiné à recevoir les entrepôts.

En conclusion, le service d'urbanisme croit que le projet est en partie cohérent avec les dispositions projetées, mais qu'avec l'ajout des conditions, le projet pourrait être intégré de manière cohérente dans son milieu.

Discussions et recommandation du comité consultatif
Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Georges Daley, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Les membres du comité recommandent d'inclure l'ensemble des conditions recommandées par le service d'urbanisme.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Gina Card

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

7. Affaires nouvelles

Reçu un avis de démission d'un commissaire, David LeBreton.

3. In addition, the following terms and conditions should be added (an agreement between the Belle-Baie Council and the applicant, in accordance with the provisions of Section 59 of the Community Planning Act):

- a. The applicant must create a new registered road to the standard requirements to access the lot with PID 20317285;
- b. The applicant must submit a variance request for the remaining width on the lot identified by the PID 20888194 for the construction of a single-family residence;
- c. The applicant must preserve a wooded strip around the entire perimeter of the land designated for the warehouses.

In conclusion, the Urban Planning Department believes that the project is partially consistent with the projected provisions, but with the addition of the conditions, the project could be effectively integrated into its surroundings.

Discussions and recommendations of the advisory committee

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

The members of the Advisory Committee recommend including all conditions recommended by the planning department.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Gina Card

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

MOTION CARRIED

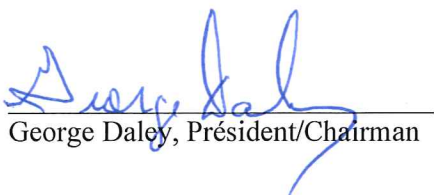
7. New Business

Received a notice of resignation by the commissioner, David LeBreton.

Monsieur Denis Bujold du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux nous soumettra le nom du nouveau membre pour remplacer monsieur LeBreton pour la région du district rural. Par la suite, la candidature sera confirmée par le conseil d'administration de la CSR Chaleur.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19h55.



George Daley, Président/Chairman

Mr. Denis Bujold from the Department of Environment and Local Government will submit the name of the new member to replace Mr. LeBreton for the rural district region. Subsequently, the candidacy will be confirmed by the Board of Directors of Chaleur RSC.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:55 p.m.