

Réunion 2023-100

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

8 août 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 (*Via TEAMS*)
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absente :

Véronique Proulx, directrice de la planification

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Alain Gauvin

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 11 juillet 2023

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Mario Comeau

Meeting 2023-100

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

August 8, 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 (*via TEAMS*)
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Véronique Proulx, Planning Director

3. Adoption of the agenda

Moved by: Gina Card

Seconded by: Alain Gauvin

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 July 11, 2023

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Mario Comeau

QUE le procès-verbal de la réunion du 11 juillet 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 Investissements Madisco Inc., 874 rue Principale à Beresford, Belle-Baie NID 20919668, filière 26239

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-100-6.1*. Monsieur Jean-Guy Arseneau désire obtenir une autorisation provisoire d'un an afin de débiter la construction de deux autres bâtiments à logements multiples. Pendant cette période, la municipalité va examiner la possibilité de modifier certaines conditions énumérées à l'annexe B de l'arrêté 25-12-2022. Les dispositions de zonage permettent cet usage avec certaines conditions. Donc, il demande une autorisation provisoire d'un an soit jusqu'au 8 août 2024.

À la suite d'un délai dans la date de publication de l'avis d'audience publique dans les journaux, le nouvel arrêté devrait être adopté en septembre plutôt qu'au mois d'août.

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Alain Guitard

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme permette la construction de deux autres bâtiments à logements multiples pour une période provisoire d'un an se terminant le 8 août 2024 sur la propriété portant le numéro de NID 20919668.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Permis – Cindy Beaulieu, 134 rue Laplante Ouest Street (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie NID 20921441, filière 26229

THAT the minutes from the July 11, 2023, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Investissements Madisco Inc., 874 Principale Street, Beresford, Belle-Baie PID 20919668, file 26239

The Development Officer presents the administration report *CCRU-100-6.1*. Mr. Jean-Guy Arseneau wishes to obtain a one-year temporary authorization to begin the construction of two additional multiple family dwellings. During this period, the municipality will examine the possibility of amending certain conditions listed within Schedule B of By-law 25-12-2022. The zoning provisions allow this use with certain conditions. Therefore, he is requesting a one-year temporary authorization until August 8, 2024.

Following a delay in the date of publication of the notice of public hearing in the newspapers, the new by-law is expected to be adopted in September rather than August.

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Alain Guitard

THAT the Regional Planning Advisory Committee authorizes the construction of two additional multiple family dwellings for a temporary authorization of one year, ending on August 8, 2024, on the property bearing the PID 20919668.

MOTION CARRIED

6.2 Permit – Cindy Beaulieu, 134 Laplante Ouest Street (Area Petit Rocher) Belle-Baie PID 20921441, file 26229

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-100-6.2*. Madame Cindy Beaulieu désire installer une piscine de 8,22 mètres de diamètre à 10 mètres des berges du cours d'eau. Les dispositions de zonage stipulent qu'aucune structure accessoire ne peut être située à moins de 15 mètres d'un cours d'eau. Donc, elle demande une dérogation pour la marge de retrait par rapport au cours d'eau.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres. Aucun commentaire des voisins.

Attendu que le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a délivré un permis d'altération de cours d'eau lui permettant d'installer la piscine à 10 mètres du cours d'eau.

Attendu que la piscine serait installée à un endroit afin d'être accessible à partir du patio existant.

Attendu que le propriétaire voisin à un aménagement similaire.

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

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Susan Furlotte

QUE la demande de dérogation pour la marge de retrait par rapport au cours d'eau soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Permis – Karen Pitre, 922 rue Jeffrey (Secteur Beresford) Belle-Baie NID 20283461, filière 26220

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-100-6.3*. Madame Karen Pitre, désire construire une habitation à deux logements de 12,19 mètres par 10,36 mètres. Elle désire construire ce bâtiment sur son terrain situé au 922 rue Jeffrey. La propriété a une largeur de 18,3 mètres, une profondeur de 38,9 mètres et une superficie de 709 mètres carrés. Les dispositions de zonage stipulent qu'un lot intérieur doit avoir une largeur minimale de 21 mètres afin

The development officer presents the administration report *CCRU-100-6.2*. Mrs. Cindy Beaulieu who wishes to install a pool with a diameter of 8.22 metres at 10 metres from the bank of the watercourse. The provisions of the zoning by-law stipulate that no accessory structure shall be located at less than 15 metres from a watercourse. Therefore, she is requesting a variance for the setback from the watercourse.

The request for a variance was sent within a radius of 60 metres. No comments were received from the neighbors.

Whereas the Department of Environment and Local Government has issued a Watercourse Alteration Permit allowing the installation of the pool 10 metres from the watercourse.

Whereas the pool will be installed in a location to provide accessibility from the existing patio.

Whereas the neighboring property owner has a similar development.

The administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the zoning by-law. Therefore, the administration recommends approving this request.

Moved by: Gina Card
Seconded by: Susan Furlotte

THAT the variance request for the setback distance from the watercourse be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Permit – Karen Pitre, 922 Jeffrey Street (Area Beresford) Belle-Baie PID 20283461, file 26220

The development officer presents the administration report *CCRU-100-6.3*. Mrs. Karen Pitre would like to build a duplex of 12.19 metres by 10.36 metres. She would like to build this building on her property located at 922 Jeffrey Street. The property has a width of 18.3 metres, a depth of 38.9 metres and an area of 709 square metres. The zoning provisions stipulate that an interior lot must have a width of 21 metres in order to build a two-unit dwelling. Therefore, she is requesting a variance for the width of the lot.

de construire une habitation bifamiliale. Donc, elle demande une dérogation pour la largeur du lot.

Annick Doucet est présente à la rencontre et est satisfaite avec la présentation.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres. Nous n'avons reçu aucune objection des voisins.

Attendu que l'habitation bifamiliale existante a été la proie des flammes en 2022.

Attendu que le lot a une superficie de 709 mètres carrés ce qui est 12,5 % plus grand que le minimum requis.

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

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande de dérogation pour la largeur du lot soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Permis – Derick Jacques, 623 rue de la Baie (Secteur Beresford) Belle-Baie NID 20804605, filière 26231

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-100-6.4*. Monsieur Derick Jacques désire remplacer le bâtiment accessoire existant dans la cour avant du bâtiment principal avec un bâtiment accessoire de 9,75 mètres par 7,31 mètres et une superficie de 71,3 mètres carrés. Les dispositions de zonage ne permettent pas la construction de bâtiment accessoire dans la cour avant du bâtiment principal.

Derick Jacques est présent à la rencontre et est satisfait de la présentation.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres. Reçu un appel d'un voisin afin de recevoir plus d'informations sur le projet.

Annick Doucet is present at the meeting and is satisfied with the presentation.

The request for a variance was sent within a radius of 60 metres. We did not receive any objections from the neighbors.

Whereas the existing two-unit dwelling was destroyed by fire in 2022.

Whereas the lot area is 709 square metres which is 12.5% larger than the minimum required.

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.

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Mario Comeau

THAT the variance request for the width of the lot be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Permit – Derick Jacques, 623 de la Baie Street (Area Beresford) Belle-Baie PID 20804605, file 26231

The development officer presents the administration report *CCRU-100-6.4*. Mr. Derick Jacques would like to replace the existing accessory building located within the front yard of the main building with an accessory building of 9.75 metres by 7.31 metres with an area of 71.3 square metres. The zoning provisions does not allow the construction of an accessory building within the front yard of the main building.

Derick Jacques is present at the meeting and is satisfied with the presentation.

The request for a variance was sent within a radius of 60 metres. Received a call from a neighbor requesting more information about the project.

Attendu que les bâtiments accessoires étaient autorisés dans la cour avant du bâtiment principal par le passé.

Attendu qu'il remplace un bâtiment existant.

Attendu qu'il y a des bâtiments accessoires dans la cour avant des propriétés voisines.

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

Proposé par : Alain Guitard

Appuyé par : Gina Card

QUE la demande de dérogation pour l'emplacement du bâtiment soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Permis - André Frenette, 427, rue Principale (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie NID 20809843, 20286514, filière 25843

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-100-6.5*. Monsieur André Frenette, désire construire un bâtiment accessoire de 18,28 mètres par 18,28 mètres soit d'une superficie de 334,5 mètres carrés. Le bâtiment aurait une hauteur de 7,62 mètres avec une porte de garage de 4,26 mètres de hauteur. Le bâtiment serait situé à environ 165 mètres de l'emprise de la rue Principale dans la cour avant du bâtiment principal.

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

Il y a 4 dérogations à l'intérieur de cette demande:

- La superficie de bâtiment accessoire qui est de 334,5 mètres carrés ce qui est 34,5 mètres carrés plus grand que le maximum permis et représente une dérogation de 11.5%. Mais si on prend la superficie du plancher du bâtiment, on a une superficie de 200,67 mètres carrés ce qui est de beaucoup inférieure à la superficie maximum

Whereas accessory buildings were allowed within the front yard of the main building in the past.

Whereas he is replacing an existing building.

Whereas there are accessory buildings within the front yard of each neighboring property.

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.

Moved by: Alain Guitard

Seconded by: Gina Card

THAT the variance request for the building's location be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.5 Permit - André Frenette, 427 Principale Street (Area Petit-Rocher) Belle-Baie PID 20809843, 20286514, file 25843

The development officer presents the administration report *CCRU-100-6.5*. Mr. André Frenette, wishes to build an accessory building measuring 18.28 metres by 18.28 metres, with a total area of 334.5 square metres. The building would have a height of 7.62 metres, including a garage door that is 4.26 metres in height. The proposed location of the building is approximately 165 metres from the right-of-way of Principale Street, within the front yard of the main building.

The request for a variance was sent within a radius of 100 metres. We have not received any comments from the neighbors.

There are four variances requested within this application:

- The accessory building area which is 334.5 square metres which is 34.5 square metres bigger than the maximum permitted and represents a derogation of 11.5%. But if we take the floor area of the building, we have an area of 200.67 square metres which is much less than the maximum allowable area of 300 square

permise de 300 mètres carrés. Pour la hauteur, il désire avoir le style d'une grange et seulement une partie de la toiture est surélevée.

- La hauteur maximum de la porte de garage qui est de 4,26 mètres soit 1,16 mètre de plus que le maximum permis. Le but premier de l'urbanisme était d'essayer de contrôler l'usage du bâtiment accessoire avec la hauteur de la porte de garage. Donc, il voulait s'assurer que dans les zones résidentielles les bâtiments accessoires ne soient pas utilisés à des fins commerciales. Le propriétaire n'opérera pas un commerce, il désire faire l'entreposage de ses biens personnels motorisés, bateaux, voiture, etc.
- Pour l'emplacement, le bâtiment est situé à environ 165 mètres de l'emprise de la rue Principale et n'aura pas d'impact sur les bâtiments longeant la rue principale.

Attendu que le bâtiment accessoire est situé à environ 165 mètres de l'emprise de la rue Principale.

Attendu que l'aire de plancher est de 200,67 mètres carrés, ce qui est inférieur à la superficie maximum permise de 300 mètres carrés.

Attendu que l'emplacement du bâtiment n'a aucun impact sur les bâtiments qui longent la rue Principale.

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 la condition suivante :

- Le permis pour le bâtiment accessoire ne sera pas délivré avant que le permis de la maison soit délivré.

Proposé par : Susan Furlotte

Appuyé par : Gina Card

QUE la demande de dérogation pour l'emplacement du bâtiment accessoire, la hauteur de la porte de garage, la hauteur du bâtiment et la superficie du bâtiment soient acceptées avec la condition suivante :

- Le permis pour le bâtiment accessoire ne sera pas émis avant que le permis de la maison soit émis.

MOTION ADOPTÉE

metres. For the height, he wants to have the style of a barn and only part of the roof is raised.

- The maximum height of the garage door is 4.26 metres, which is 1.16 metres higher than the permitted maximum. The primary purpose of urban planning was to control the use of accessory buildings by regulating the height of the garage door. Therefore, the aim was to ensure that in residential areas, accessory buildings are not used for commercial purposes. The owner does not intend to operate a business; he wishes to use the space for storing his personal motorized belongings, such as boats, cars, etc.
- The building is located approximately 165 metres from the Principal Street and will not have any impact on the buildings adjacent to the main street.

Whereas the accessory building is located approximately 165 metres from the Principal Street right-of-way.

Whereas the floor area is 200.67 square metres, which is the maximum permitted area of 300 square metres.

Whereas the location of the building has no impact on the buildings along Principale Street.

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 condition:

- The permit for the accessory building will not be issued until the permit for the house is issued.

Moved by: Susan Furlotte

Seconded by: Gina Card

THAT the variance request for the location of the building, the height of the garage door, the height of the building and the area of the building be approved with the following condition:

- The permit for the accessory building will not be issued until the permit for the house is issued.

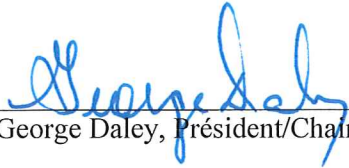
MOTION CARRIED

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 16.



George Daley, Président/Chairman

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:16 p.m.