

Réunion 2023-101

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

**12 septembre 2023
Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher**

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le vice-président, Alain Guitard, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

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

Absent :

Alain Gauvin, Belle-Baie
George Daley, DSL

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Daniel Roy

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2023-101

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

**September 12, 2023
CRSC Board Room, Petit-Rocher**

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Vice-Chairperson, Alain Guitard, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

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

Absent:

Alain Gauvin, Belle-Baie
George Daley, LSD

3. Adoption of the agenda

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Daniel Roy

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 8 août 2023

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 8 août 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 – Gilles Guitard et Maryse Frenette, 425 rue Doucet, Nigadoo, (Secteur Nigadoo) Belle-Baie NID 20775821, filière 26294

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-101-6.1*. Monsieur Gilles Guitard désire construire un bâtiment accessoire de 9,1 mètres (30 pieds) par 12,1 mètres (40 pieds) soit d'une superficie 111,48 mètres carrés (1200 pieds carrés) et d'une hauteur de 7,06 mètres (23,16 pieds). Donc, il demande une dérogation pour la hauteur, la superficie et la dimension horizontale du bâtiment accessoire.

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

Attendu que la municipalité a l'intention de modifier leurs plans ruraux afin d'avoir des normes similaires pour l'ensemble de la municipalité.

Attendu que les dérogations pour la dimension horizontale et celle de la superficie ce sont des ajustements de conversion du système impérial au système métrique et son considéré comme des dérogations mineures.

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

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of August 8, 2023

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Daniel Roy

THAT the minutes from the August 8, 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 – Gilles Guitard and Maryse Frenette, 425 Doucet Street, Nigadoo, (Area Nigadoo) Belle-Baie PID 20775821, file 26294

The development officer presents the administration report *CCRU-101-6.1*. Mr. Gilles Guitard would like to build an accessory building of 9.1 metres (30 feet) by 12.1 metres (20 feet) with an area of 111.48 square metres (1200 square feet) and with a height 7.06 metres (23.16 feet). Therefore, he is requesting a variance for the height, the area, and the horizontal dimension of the accessory building.

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

Whereas the municipality intent to modify all their rural plans in order to have similar standards for the entire municipality.

Whereas the variances for the horizontal dimension and the area of the accessory building are adjusted due to the conversion from the imperial system to the metric system and are considered as minor variance.

Whereas the administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the zoning by-law.

L'administration recommande d'approuver cette demande.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande de dérogation pour la hauteur, la superficie et la dimension horizontale du bâtiment accessoire soient acceptées telles que présentées.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement – Christopher Daley, la propriété située le long de la route 11 à Stonehaven, NID 20075560, filière 1005049

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-101-6.2*. Monsieur Chris Daley, appartient une propriété qui a une largeur de 75 mètres le long de la route 11, une profondeur de 2106 mètres et une superficie de 20,23 hectares. Il désire lotir le lot 2023-1 qui aura une largeur de 51 mètres, une profondeur 150 mètres et une superficie de 7620 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante qui aura une largeur de 24 mètres servant d'accès à la partie restante, une profondeur 2106 mètres et une superficie de 19,3 hectares. Donc, il demande une dérogation pour la largeur du lot 2023-1 ainsi que la partie restante.

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

Attendu que la dérogation pour la largeur du lot 2023-1 sera seulement de 5,5 % et que le lot à une superficie de 7620 mètres carrés ce qui est beaucoup plus grand que la superficie minimale requise de 4000 mètres carrés.

Attendu que l'accès à la partie restante sera de 24 mètres, ce qui est conforme aux normes de DTI.

Attendu que l'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général des règlements.

L'administration recommande d'approuver cette demande avec les conditions suivantes :

- les distances de visibilité pour le lot 2023-1 et la partie restante devront être conformes avec les

Therefore, the administration recommends approving this request.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Mario Comeau

THAT the variance request for the height, the area, and the horizontal dimension of the accessory building be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision – Christopher Daley, property located along route 11 in Stonehaven, PID 20075560, file 1005049

The development officer presents the administration report *CCRU-101-6.2*. Mr. Chris Daley owns a property that has a width of 75 metres along Route 11, a depth of 2106 metres, and an area of 20.23 hectares. He wants to subdivide lot 2023-1, which will have a width of 51 metres, a depth of 150 metres, and an area of 7620 square metres. By subdividing in such a manner, he is also creating a remnant that has a width of 24 metres serving as access to the remaining part of the property, a depth of 2106 metres, and an area of 19.3 hectares. Therefore, he is requesting a variance for the width of lot 2023-1 and the remnant.

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

Whereas the variance for the width of lot 2023-1 will only be 5.5% and that the lot has an area of 7620 square metres which is much larger than the minimum required area of 4000 square metres.

Whereas the access to the remnant will be 24 metres, which complies with DTI standards.

Whereas the administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the regulations.

Therefore, the administration recommends approving this request with the following conditions:

- the sight distances for lot 2023-1 and the remaining portion must comply with the standards

normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure.

- aucune construction ne sera permise sur la portion de terrain de 24 mètres de largeur de la partie restante.

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande de dérogation pour la largeur du lot 2023-1 ainsi que la partie restante soient acceptées telles que présentées avec les conditions suivantes :

- les distances de visibilité pour le lot 2023-1 et la partie restante devront être conformes avec les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure.
- aucune construction ne sera permise sur la portion de terrain de 24 mètres de largeur de la partie restante.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Permis – Charles Roy, 493 rue Principale, Petit-Rocher, (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie NID 20286506, filière 26288

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-101-6.3*. Il mentionne que Monsieur Charles Roy désire modifier sa demande, il désire construire un bâtiment accessoire de 11,43 mètres (37,5 pieds) par 24,38 mètres (80 pieds) soit d'une superficie 278,7 mètres carrés (3000 pieds carrés) et d'une hauteur de 7,97 mètres (26,16 pieds) au lieu du 8,89 mètres (29,16 pieds) qu'il proposait.

Les modifications à la demande n'ont pas été envoyées à nouveau aux voisins étant donné qu'il a diminuée la hauteur du bâtiment accessoire.

Charles Roy est présent à la rencontre et est satisfait de la présentation.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres. Nous avons reçu trois appels des voisins ; dont un voulait avoir plus d'informations sur le projet et les deux autres sont inquiets que la hauteur du bâtiment obstrue leur vue sur la Baie des Chaleurs. Il n'y a aucune disposition de zonage pour qui régleme l'obstruction de la vue dans plan rural.

set by the Department of Transportation and Infrastructure.

- no construction will be allowed on the 24-metre-wide portion of the remnant.

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Mario Comeau

THAT the variance request for the width of lot 2023-1 and the remnant be approved as presented with the following conditions:

- the sight distances for lot 2023-1 and the remaining portion must comply with the standards set by the Department of Transportation and Infrastructure.
- no construction will be allowed on the 24-metre-wide portion of the remnant.

MOTION CARRIED

6.3 Permit – Charles Roy, 493 Principale Street, Petit-Rocher, (Area Petit-Rocher) Belle-Baie PID 20286506, file 26288

The development officer presents the administration report *CCRU-101-6.3*. He mentioned that Mr. Charles Roy, would like to modify his request, he would like to build an accessory building of 11,43 metres (37,5 feet) by 24.38 metres (80 feet) with an area of 278.7 square metres (3000 square feet) and with a height 7.97 metres instead of 8.89 metres (29.16 feet) he was proposing.

The requested changes were not sent again to the neighbors given that the height of the accessory building has been reduced.

Charles Roy 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 received three calls from neighbours; one wanted more information about the project and the other two are worried that the height of the building will obstruct their view of the Baie des Chaleurs. There are no zoning provisions that regulate obstruction of view within the rural plan.

Attendu que la municipalité a l'intention de modifier leurs plans ruraux afin d'avoir des normes similaires pour l'ensemble de la municipalité.

Attendu que monsieur Roy a modifié sa demande afin de construire un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7,97 mètres (26,16 pieds) au lieu du 8,89 mètres (29,16 pieds) qu'il proposait.

Attendu que cette demande représente une dérogation de 13,8 % au lieu de 27 % ce qui est considéré comme une dérogation majeure qui pourrait créer un précédent. Mais le comité a déjà approuvé une demande similaire.

Attendu que cette demande représente une dérogation de 9 % si on la compare aux dispositions de zonage du plan rural de Dunlop-Robertville.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande de dérogation pour la hauteur du bâtiment accessoire soit acceptée telle que présentée avec les modifications.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Village de Belledune, NID 20277547, 20276655

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

Objet de la demande

Projet

Le demandeur désire construire deux chalets de type mini-maisons, soit une sur chacun des deux lots portant les NID 20277547 et 20276655. Les dimensions seraient de 16x 28 pieds pour un total de 448 pieds carrés (41.62 m²).

Modification des principes du Plan municipal

- Article 8.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

- Non respect de l'article 11 « frontage sur une rue publique »;

Whereas the municipality intends to amend all their rural plans in order to have similar standards for the entire municipality.

Whereas Mr. Roy has modified his request in order to build an accessory building with a height 7.97 metres instead of 8.89 metres (29.16 feet) he was proposing.

Whereas this request represents a variance of 13.8% instead of 27% which is considered a major variance that could set a precedent. But the committee has already approved a similar request.

Whereas this application represents a variance of 9% if we compared it to the zoning provisions of the Dunlop-Robertville Rural Plan.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Mario Comeau

THAT the variance request for the height of the accessory building be approved as presented with the modification.

MOTION CARRIED

6.4 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Village of Belledune, PID 20277547, 20276655

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to build two mini-house-style cabins, one on each of the two lots bearing PID numbers 20277547 and 20276655. The dimensions for each cabin would be 16 feet in width by 28 feet in length, for a total of 448 square feet (41.62 square metres) per cabin.

Amendment to the proposal of the Rural Plan policy

- Section 8.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

- Non-compliance with Section 11 "Frontage on a Public Street";

- Non respect de l'article 13 « dimension des lots »;
- Non respect de l'article 15 « dimension des unités de logement ».

Motif

Le terrain, actuellement dans la zone R2 qui permet les usages résidentiels. Cependant, les dimensions des lots visés sont inférieurs aux normes prescrites, les dimensions des batiments projetés sont également inférieurs aux normes prescrites et les lots n'ont pas frontage sur une rue publique.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme serait à l'aise de recommander se projet de chalet étant donné que la demanderesse devra s'assurer d'avoir toutes les autorisations environnementales de la Province malgré le rezonage. Elle devra également obtenir l'aval du conseil de Belledune pour la construction étant donné que les lots ne sont pas contigus à une rue publique. Elle devra également faire des demandes de dérogation pour les lots ayants une superficie inférieure à la norme prescrite par le plan rural.

Nous sommes d'avis qu'il est possible de faire un projet écologique ayant un emprunte minimum sur l'environnement. De plus, la carte démontre que des habitations sont construites de part et d'autre des lots visés et le document provincial mentionne que lorsque c'est le cas, la construction sur ces lots pourraient être possible. Nous recommanderions toutefois d'ajouter les conditions suivantes :

- Les chalets localisés dans la bande de protection de 30m devront être construits sur pilotis ou bloc permettant à l'eau de circuler librement sous l'espace habitable;
- Les chalets devront être situés le plus près possible de la rue privée afin de s'éloigner le plus possible de la cote.
- Nous recommanderions également au conseil de considérer la possibilité de permettre les mini-maisons dans l'ensemble de la zone R2. De plus en plus de gens optent pour ce type d'habitation plus abordable et ayant moins d'impact sur l'environnement. Il s'agit d'une nouvelle tendance et comme l'arrêté ne les permet pas, il pourrait être intéressant d'ouvrir la possibilité.

- Non-compliance with Section 13 "Lot Dimensions";
- Non-compliance with Section 15 "Housing Unit Dimensions."

Grounds

The land is currently in the R2 zone, which allows for residential use. However, the dimensions of the targeted lots are below the prescribed standards, the dimensions of the proposed buildings are also below the prescribed standards, and the lots do not have frontage on a public street.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends this cabin project, given that the applicant will need to ensure they have all the environmental authorizations from the Province despite the rezoning. They will also need approval from the Belledune council for construction since the lots are not adjacent to a public street. Additionally, they will need to make variance requests for the lots with an area below the standard prescribed by the rural plan.

We believe that it is possible to create an environmentally friendly project with a minimal environmental footprint. Furthermore, the map shows that there are dwellings constructed on either side of the targeted lots, and the provincial document states that when this is the case, construction on these lots could be possible. However, we would recommend adding the following conditions:

- The cabins located within the 30-metre protection zone should be built on stilts or blocks that allow water to flow freely underneath the living space;
- The cabins should be situated as close as possible to the private road to minimize their proximity to the shoreline.
- We would also recommend that the council consider the possibility of allowing mini-houses throughout the entire R2 zone. More and more people are opting for this type of affordable housing with a lower environmental impact. It's a growing trend, and since the current bylaw doesn't permit them, it could be worthwhile to explore the option.

Discussions et recommandation du comité consultatif

Suite à la présentation, le vice-président du comité, monsieur Alain Guitard, 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 (3) conditions susmentionnées par le service d'urbanisme.

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Susan Furlotte

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la municipalité de Belledune avec les recommandations susmentionnées.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Village de Belledune, 35 rue Laviolette, NID 50045319, 50386986

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

Objet de la demande

Projet

Le propriétaire possède déjà une entreprise mobile et aimerait opérer une entreprise de mécanique légère sur sa propriété qui est actuellement dans une zone résidentielle. L'objectif est de permettre l'usage « mécanique légère » comme usage accessoire à l'usage principal « résidentiel ». L'usage serait situé dans une section de 12 pieds par 38 pieds de son garage actuel (42,36 m²). Il n'y a pas d'agrandissement de bâtiment prévu.

Modification des principes du plan rural

Aucune.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

- Non respect de l'article 30 « Entreprise à domicile »;
- Non respect de l'article 71.1 « Usages permis »;

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the vice-chair of the committee, Mr. Alain Guitard, 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: Mario Comeau

Seconded by: Susan Furlotte

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Municipality of Belledune with the above-mentioned recommendations.

MOTION CARRIED

6.5 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Village of Belledune, 35 Laviolette Street, PID 50045319, 50386986

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The owner already owns a mobile business and would like to operate a light mechanical business on their property, which is currently zoned as residential. The goal is to allow the "light mechanical " use as an accessory to the primary "residential" use. This use would be located within a 12-foot by 38-foot section of their existing garage (approximately 42.36 square metres). There are no plans for building expansion.

Amendment to the proposal of the Rural Plan policy

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

- Non-compliance with Section 30 "Home Business";
- Non-compliance with Section 71.1 "Permitted Uses";

Motif

Le terrain, actuellement dans la zone R2 permet les usages résidentiels avec quelques usages accessoires. La zone n'autorise pas les usages de type « mécanique légère ».

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande d'ajouter une classe 3 qui comprendra l'usage « mécanique légère » à la suite de la classe 2 des usages mentionnés à l'article 31. 2) b. avec les conditions suivantes s'appliquant à cette classe :

- Le propriétaire de la résidence désirant ajouter un usage secondaire de classe 4 devra être enregistré comme entreprise;
- L'usage devra être exercé uniquement à l'intérieur du bâtiment;
- Aucun entreposage extérieur n'est autorisé;
- L'usage ne devra pas avoir pour effet de créer des nuisances, tel que le bruit pour le voisinage.
- Le propriétaire devra démontrer qu'il est en mesure de récupérer les huiles et autres polluants pouvant être liés à l'usage.
- Recevoir une lettre d'autorisation du département de la justice et sécurité publique.
- L'espace utilisé pour l'usage commercial ne devra pas excéder 50% de l'espace résidentiel.

Le bâtiment principal est desservi par un puits et fosse septique, mais nous n'avons pas l'information si le bâtiment accessoire est desservi par une fosse septique scellée. En matière d'environnement, il n'est normalement pas autorisé de rejeter des huiles dans une fosse septique. Il serait donc pertinent de valider avec le demandeur ce qu'il prévoit faire dans un tel cas. Le conseil pourrait également prévoir une disposition supplémentaire afin d'exiger une autorisation de ministère de l'environnement avant l'émission du permis pour ajout d'un usage.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

Les membres recommandent d'ajouter comme condition :

Grounds

The land, currently within the R2 zone, permits residential uses with some accessory uses. However, the zone does not authorize "light mechanical" uses.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends adding a Class 3 that will include the "light mechanical ou light me" use following Class 2 uses mentioned in Article 31.2) b. with the following conditions applicable to this class:

- The owner of the residence wishing to add a secondary Class 4 use must be registered as a business;
- The use must be conducted exclusively inside the building;
- No outdoor storage is permitted;
- The use must not create nuisances, such as noise, for the neighborhood.
- The owner must demonstrate the ability to recover oils and other pollutants associated with the use.
- Receiving an authorization letter from the Department of Justice and Public Safety.
- It cannot exceed 50% for residential use and the remaining 50% for commercial use.

The main building is serviced by a well and septic system, but we do not have information on whether the accessory building is serviced by a sealed septic system. In environmental matters, it is generally not allowed to discharge oils into a septic system. Therefore, it would be pertinent to verify with the applicant what their plans are in such a case. The council could also consider adding an additional provision to require approval from the Ministry of the Environment before issuing a permit for adding this use.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the vice-chair of the Committee, Mr. Alain Guitard, asked the committee members if they had any questions or comments regarding the submitted application.

The committee members recommend adding the following condition:

- de recevoir une lettre d'autorisation du ministère de la Justice et de la Sécurité publique et définir la notion de « mécanique légère. »

Mécanique légère : Comprend l'entretien et réparation de moteurs de motoneiges, de tondeuses à gazon, de tronçonneuses, de souffleuses à neige, de hors-bord, et d'automobile. Cela comprend le fait d'examiner les éléments des moteurs afin de déceler toute défectuosité; d'estimer le coût des réparations, de régler, remplacer ou réparer les éléments défectueux, et de procéder à la vérification finale afin d'assurer le fonctionnement adéquat et sécuritaire des appareils remis aux clients.

Les membres du comité recommandent l'inclusion des éléments suivants :

- La réception d'une lettre d'autorisation du ministère de la Justice et de la Sécurité publique.
- L'usage commercial ne devra pas dépasser 50 % de l'espace utilisé comme usage résidentiel.

Les membres du Comité consultatif recommandent l'ajout de la définition de la notion de "mécanique légère" dans le règlement municipal en matière d'urbanisme.

Les membres du comité consultatif recommandent d'inclure les deux conditions susmentionnées ainsi que celles proposées par le service d'urbanisme."

Proposé par : Susan Furlotte

Appuyé par : Gina Card

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la municipalité de Belledune avec les recommandations susmentionnées.

MOTION ADOPTÉE

6.6 Rezonage – Avis de la commission pour le rezonage, Ville Belle-Baie (Secteur Petit-Rocher), rue Principale, NID 20903068, 20532446, 20285953, 20218533

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

Objet de la demande

Projet

Le demandeur souhaite faire un lotissement comprenant des habitations de type multifamilial, bifamilial et

- to receive an authorization letter from the Department of Justice and Public Safety, as well as defining the concept of "light mechanics."

Light Mechanics: Involves the maintenance and repair of snowmobile engines, lawnmowers, chainsaws, snow blowers, outboard motors, and automobiles. This includes inspecting engine components to detect any defects, estimating repair costs, adjusting, replacing, or repairing defective parts, and performing a final check to ensure the proper and safe operation of the equipment delivered to customers.

The members of the advisory Committee recommend the inclusion of the following elements:

- Receiving an authorization letter from the Department of Justice and Public Safety.
- The commercial use should not exceed 50% of the space used for residential purposes.

The members of the advisory Committee recommend the addition of the definition of "light mechanics" in the by-law.

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

Moved by: Susan Furlotte

Seconded by: Gina Card

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the Municipality of Belledune with the above-mentioned recommendations.

MOTION CARRIED

6.6 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Ville Belle-Baie (Area Petit-Rocher), Principale Street, PID 20903068, 20532446, 20285953, 20218533

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to develop a residential subdivision comprising multifamily, bifamily, and single-family

unifamilial, qui inclura des nouvelles rues publiques. L'objectif est de faire un projet intégré avec une gradation de la densité. Les bâtiments les plus près de la rue Principale serait de type multifamilial pour ensuite diminuer à un type bifamilial et vers la rivière, il s'agirait de résidences unifamiliales.

Modification des principes du plan rural

Aucune.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

- Non respect de l'article 9 : Accès direct sur une rue désignée.

Modification du plan de zonage et de la carte de désignation des rues

- Ajouter le tracé des rues futures
- Changer les zones R1-1 pour R2-1

Motif

Les terrains visés se situent en partie dans la zone MX-2 et majoritairement dans la zone R1-1.

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 pour la municipalité de Belle-Baie. Cela viendrait augmenter la diversité de l'offre de logement de la Ville. De plus, la création d'une nouvelle rue parallèle à la rue Cormier vient augmenter légèrement la densité de ce petit quartier et pourra donner des possibilités de création de parc qui servira à ces résidents.

Nous recommandons donc de modifier le plan de zonage en changeant les lots présentés ci-haut dans la zone R1-1 pour la zone R2-1 qui viendrait d'office permettre les usages suivants :

Article 52 : Zones résidentielles de moyenne densité de type 1 -Zones R2-1

52.1 Usages permis

(1) *Aucun terrain, aucun bâtiment ni aucune construction située dans une zone R2-1 ne peuvent être aménagés et affectés autrement qu'aux fins:*

- (a) *d'un seul des usages principaux suivants:*
 - (i) *une habitation à deux logements,*
 - (ii) *une habitation à logements multiples comprenant un maximum de 5 unités de logement,*
 - (iii) *une installation de placement communautaire de type résidentiel*

dwellings, which will include new public streets. The objective is to create an integrated project with a gradient of density. The buildings closest to Principale Street would be multifamily, then transition to bifamily, and towards the river, they would be single-family residences.

Amendment to the proposal of the Rural Plan policy

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

- Non-compliance with Section 9: Direct access onto a designated street.

Amendment to the zoning plan and street designation map

- Add the layout of future streets
- Changing the R1-1 zones to R2-1

Grounds

The targeted properties are partly located in the MX-2 zone and primarily in the R1-1 zone.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team from the urban planning department is of the opinion that this is an interesting and relevant project for the municipality of Belle-Baie. It would increase the diversity of the city's housing options. Furthermore, the creation of a new street parallel to Cormier Street will slightly increase the density of this small neighborhood and could provide opportunities for the development of a park that will serve these residents.

We therefore recommend amending the zoning plan by changing the lots described above from R1-1 to R2-1, which would automatically allow the following uses:

Section 52: Medium-density residential zones type 1 - R2-1 Zones

52.1 Permitted Uses

(1) *No land, building, or construction located in an R2-1 zone can be developed and used for purposes other than:*

- (a) *any one of the following primary uses:*
 - (i) *a two-unit dwelling,*
 - (ii) *a multiple-unit dwelling comprising a maximum of 5 housing units,*
 - (iii) *a licensed residential community placement facility by the province,*

*licenciée par la province et
comportant un maximum de 10 lits
pour les bénéficiaires,*

- (v) *un parc public, ou*
- (vi) *une infrastructure municipale.*

Nous recommandons également d'ajouter les conditions suivantes à l'article 49.1 à la suite de (1)

« Article 49.1 Conditions particulières applicables à divers rezonages »

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 au projet de développement domiciliaire (voir plan de l'annexe A) 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. Les bâtiments devront respecter l'ensemble des normes de distance d'implantation prévues au plan rural.
2. Le demandeur devra soumettre une résolution du conseil donnant l'autorisation de commencer les travaux en conformité avec les recommandations du service des travaux publics.
3. 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 par ces recommandations désire s'assurer que le présent rezonage a pour effet de permettre les usages demandés. L'ensemble des documents et autorisations devront être validés pour permettre la réalisation technique du projet par la suite.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

comportant un maximum de 10 lits pour les bénéficiaires,

- (v) *a public park, or*
- (vi) *a municipal facility.*

"This is a translation of the French document entitled "Arrêté 78-00-2020 l'arrêté adoptant le plan rural de Petit-Rocher". In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail."

We also recommend adding the following conditions to Section 49.1 following (1):

"Section 49.1 Special Conditions Applicable to Various Rezonings"

The conditions included in the agreement attached to Order XX-XX-XXXX amending the rural plan of the municipality of Petit-Rocher 78-00-2020 concerning the residential development project (see the plan in Appendix A) take precedence over the provisions of this order.

Subsequently, the urban planning department recommends including the following conditions in the resolution adopting the agreement:

1. The buildings must comply with all setback standards outlined in the rural plan.
2. The applicant must submit a council resolution authorizing the commencement of work in accordance with the recommendations of the public works department.
3. The applicant must ensure that all buildings are connected to public utilities by conducting validations with the engineering department of the City of Belle-Baie.

The technical team, through these recommendations, aims to ensure that the current rezoning allows for the requested uses. All documents and permits must be validated to enable the technical realization of the project thereafter.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the vice-chair of the Committee, Mr. Alain Guitard, asked the committee members if they had any questions or comments regarding the submitted application.

Les membres du comité recommandent au Conseil de conclure un accord en vertu de l'article 59 de la Loi en incluant les 3 conditions mentionnées ci-haut. Les membres du comité recommandent également la modification au plan de zonage et à la carte de désignation des rues.

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Daniel Roy

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

7. Affaires nouvelles

Mise à jour pour le plan de zonage de la ville de Belle-Baie :

Madame Proulx informe aux membres du comité qu'elle travaille présentement avec la première dirigeante de la CSR Chaleur, madame Jocelyne Hachey, pour recevoir des fonds pour payer une partie de la préparation du plan de zonage de la ville de Belle-Baie.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20 h 05.


Alain Guitard, Vice-Président/Vice-Chairman

The committee members recommend to the Council to enter into an agreement under Article 59 of the provincial by-law, including the three conditions mentioned above. The committee members also recommend the modification to the zoning plan and the street designation map.

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Daniel Roy

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

Update on the zoning plan for the Town of Belle Baie:

Madame Proulx has informed the committee members that she is currently working with the CEO of CSR Chaleur, Mrs. Jocelyne Hachey, to secure funding for a portion of the preparation of the zoning plan for the Town of Belle-Baie.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8:05 p.m.