

Réunion 2024-105

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

12 mars 2024

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
Jean-Claude Friolet, DSL
Véronique Proulx, directrice de la planification (via Teams)
Sahar Alinezhad, (via Teams)
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Alain Guitard
Appuyé par : Mario Comeau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

M. Yvon Frenette a déclaré un conflit d'intérêt et quittera la salle lors de la présentation du point 6.1.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 12 décembre 2023

Meeting 2024-105

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

March 12, 2024

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
Jean-Claude Friolet, LSD
Véronique Proulx, Planning Director (via Teams)
Sahar Alinezhad, (via Teams)
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Alain Guitard
Seconded by: Mario Comeau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

Mr Yvon Frenette has declared a conflict of interest and will leave the room when item 6.1 is presented.

5. Minutes

**5.1 Adoption of the minutes of
December 12, 2023**

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 12 décembre 2023 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

Monsieur Yvon Frenette quitte la salle à 18 h 33.

6.1 Permis – Ricky Doucet pour la propriété située au 539 rue des Cèdres (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie NID 20923819, filière 26402, installation de panneau solaire

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-105-6.1*. Monsieur Ricky Doucet est propriétaire de la propriété située au 539 rue des Cèdres à Petit-Rocher. Il désire installer des panneaux solaires, au sol, dans la cour arrière du bâtiment principal. Les dispositions de l'arrêté de zonage permettent les panneaux solaires sur les toits d'un bâtiment principal ou accessoire. Donc, il demande l'autorisation pour installer les panneaux solaires dans la cour arrière.

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

Monsieur Doucet est présent à la réunion.

- Attendu qu'il est permis d'installer des panneaux solaires sur le toit des bâtiments principaux et accessoires.
- Attendu qu'il y a des arbres tout le long de la limite nord de la propriété situé dans la cour arrière.
- Attendu que nous n'avons pas reçu aucun commentaire des propriétaires voisins.

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

Moved by: Gina Card
Seconded by: Daniel Roy

THAT the minutes from the December 12, 2023, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

Mr. Yvon Frenette leaves the room at 6:33 p.m.

6.1 Permit – Ricky Doucet, property located at 539 des Cèdres Street (Area Petit-Rocher) Belle-Baie -PID 20923819, file 26402, installation of solar panel

The Planning Director presents the administration report *CCRU-105-6.1*. Mr. Ricky Doucet is the owner of the property located at 539 rue des Cèdres in Petit-Rocher. He wants to install solar panels in the backyard of the main building. The provisions of the zoning by-law allow solar panels on the roof of the main or accessory building. Therefore, he is requesting the authorization to install solar panels in the backyard of the main building.

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

Mr. Doucet is present at the meeting.

- Whereas solar panels are permitted to be installed on the roof of the main and accessory buildings.
- Whereas there are trees all along the north boundary of the property within the backyard.
- Whereas we did not receive any comments from neighbouring property owners.

The Administration is of the view that this request is reasonable and consistent with the overall objective of the by-law.

L'administration recommande que cette demande soit approuvée.

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation pour l'emplacement des panneaux solaires soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

Monsieur Yvon Frenette est revenu en salle à 18 h 46.

6.2 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur Beresford), 164, rue Kent Lodge, NID 20888194, pour la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 unités de logement

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

Objet de la demande

Projet

Le demandeur désire construire 4 unités de logements (2 en bas et 2 en haut), sur une propriété de 10,812 m² (1.08 Ha) situé le long de la rue Kent Lodge.

Modification des principes du Plan municipal

Aucune

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage.

Motif

Actuellement, les usages permis dans la zone R1-1 sont les suivantes :

- i. une habitation à logement unique,
- ii. une habitation à deux logements,
- iii. une installation de placement communautaire de type résidentiel, comprenant un maximum de 3 lits pour les bénéficiaires et licenciée par la province,
- iv. un parc public, ou
- v. une infrastructure municipale.

Une habitation à quatre unités de logements n'est pas permise dans cette zone.

The administration recommends that this request be approved.

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request for the location of the solar panels be accepted as presented.

MOTION CARRIED

Mr. Yvon Frenette returned to the room at 6:46 pm.

6.2 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Area Beresford), 164 Kent Lodge Street, PID 20888194, for the construction of a four-unit apartment building

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to construct 4 housing units (2 on the ground floor and 2 on the upper floor) on a property of 10812 square meters (1.08 hectares) located along Kent Lodge Street.

Amendment to the Rural Plan policy

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

Modification of the zoning map.

Grounds

Currently, the permitted uses in R1-1 zone are as follows:

- i. a single-unit dwelling,
- ii. a two-unit dwelling,
- iii. a provincially licensed residential community placement facility for a maximum of 3 residents,
- iv. a public park, or
- v. a municipal infrastructure.

Four-unit dwelling is not allowed in this Zone.

This is a translation of the French document entitled "Arrêté de zonage de la ville de Beresford".
In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme ne recommande pas au conseil municipal de Beresford de rezoner le terrain afin de permettre le projet du requérant.

Toutefois, dans la zone R1-1, la construction de deux logements est autorisée. Si le demandeur souhaite construire deux logements, il devra simplement respecter la condition suivante :

- Demande de dérogation concernant la largeur du terrain. Étant donné que la largeur de ce terrain du côté de la rue Kent Lodge est de 54 mètres au lieu de 59 mètres pour une habitation à deux unités. Cependant, le propriétaire a mentionné dans la demande que l'habitation serait construite dans la partie arrière du terrain, qui a une largeur de 78 mètres.

L'équipe technique considère donc que la demande d'une dérogation au lieu d'un rezonage et ce pour construire un deux logements est préférable pour ce secteur et constitue un développement plus harmonieux.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

Les membres du comité n'ont pas d'autres recommandations à ajouter autre que celles présentées par le service d'urbanisme.

Proposé par : Jean-Claude Friolet

Appuyé par : Daniel Comeau

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

MOTION ADOPTÉE

6.3 Rezoning – Avis de la commission pour le rezonage, Ville Belle-Baie (Secteur Beresford), rue Principale et partie du NID 20728002, lot 2024-1, pour la construction de résidences en rangée et chalets

Monsieur Franco Haché ainsi que Serge Roy sont présents à la réunion.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the Urban Planning Department does not recommend to the Beresford Municipal Council to rezone the land to allow the applicant's project.

However, in the R1-1 zone, the construction of two dwellings is permitted. If the applicant wishes to build two dwellings, they will simply need to comply to the following condition:

- Requesting a variance regarding the width of the land. Since this land's width by the Kent Lodge Street is 54 meters instead of 59 meters for a two-unit dwelling. However, the owner mentioned in the request that the dwelling be built in the rear section of the lot with 78 meters width.

The technical team therefore considers that requesting a variance instead of rezoning, specifically to construct two dwellings, is preferable for this area and constitutes a more harmonious development.

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 committee members have no recommendations to add other than those presented by the planning department.

Moved by: Jean-Claude Friolet

Seconded by: Daniel Comeau

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

MOTION CARRIED

6.3 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Area Beresford), Principale Street and part of PID 20728002, lot 2024-1, for the construction of row housing and cottages

Mr. Franco Haché and Serge Roy are present at the meeting.

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

Objet de la demande

Projet

Le demandeur souhaite faire un développement domiciliaire qui comprendra un total de 32 à 34 unités de logements résidentiels. Le développement serait composé de 20 unités d'un étage avec garage, de 8 unités de trois étages avec garage et de 4 à 6 chalets en location. La propriété est d'une superficie de 15,300 m² (1.53 Ha).

Modification des principes du Plan municipal

Modification de la carte du plan.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage.

Motif

Actuellement, les utilisations autorisées dans la zone commerciale centrale sont les suivantes :

Article 71 : Zones de commerce central de type 1- Zones CC-1

71.1 Usages Permis

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

(a) d'un seul des usages principaux suivants:

- (i) une habitation à logement unique,
- (ii) une habitation à deux logements,
- (iii) une habitation à logements multiples comprenant un maximum de 20 unités de logements,
- (iv) un foyer de soins,
- (v) une installation de placement communautaire de type résidentiel,
- (vi) un parc public ou un terrain de jeu,
- (vii) une infrastructure municipale,
- (viii) une maternelle, une garderie et/ou une halte-scolaire,
- (ix) un restaurant,
- (x) un centre jardin,
- (xi) un bureau, un édifice à bureau ou une clinique de santé,
- (xii) un concessionnaire d'automobiles, de véhicules récréatifs, de bateaux récréatifs, de mini-maisons et/ou de maisons modulaires préfabriquées,
- (xiii) un salon funéraire sans crématorium,

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to undertake a residential development comprising a total of 32 to 34 housing units. The development would consist of 20 single-story units with garage, 8 three story units with garage, and 4 to 6 rental cottages. The property covers an area of 15300 square meters (1.53 hectares).

Amendment to the Municipal Plan Provisions

Modification of the map.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

Modification of the zoning map.

Grounds

Currently the permitted uses in the Central Commercial Zone are as follows:

Section 71: Type-1 Central Commercial Zones - CC-1 Zones

71.1 Permitted uses

(1) No land, building or structure located in a CC-1 zone may be developed and used for any purpose other than

(a) one (1) only of the following main uses:

- (i) a single-unit dwelling,
- (ii) a two-unit dwelling,
- (iii) a multiple-unit dwelling containing a maximum of 20 units,
- (iv) a nursing home,
- (v) a provincially licensed residential community placement facility,
- (vi) a public park or playground,
- (vii) a municipal infrastructure;
- (viii) a kindergarten, a daycare facility and/or an after-school day-care facility,
- (ix) a restaurant,
- (x) a garden centre,
- (xi) an office, an office building or a medical clinic,
- (xii) an automobile, recreational vehicle, pleasure boat, mini-home and/or prefabricated modular home dealership,
- (xiii) a funeral home with or without a crematorium,

- (xiv) un garage commercial, un poste à essence ou un lave-auto,
- (xv) un bar, une brasserie ou une taverne,
- (xvi) une salle de quille, un cinéma, un théâtre et/ou une salle de spectacle,
- (xvii) un hôtel, un motel, une auberge ou un gîte du passant,
- (xviii) un centre de congrès,
- (xix) une institution publique offrant des services et des activités dans les domaines de l'éducation, de la santé, des services sociaux, de la culture, du culte religieux, des loisirs, des sports ou de l'administration publique,
- (xx) un centre d'achat ou un complexe commercial regroupant les usages permis aux sous-alinéas (viii), (ix), (x), (xi), (xv), (xvi), (xvii), (xviii), (xix), (xxi), (xxii) et (xxiii),
- (xxi) une centrale de taxi ou un terminus d'autobus,
- (xxii) un marché communautaire, ou
- (xxiii) une entreprise de vente de biens et services dont l'entreposage extérieur est conforme aux dispositions de l'article 18;

Comme vous pouvez le constater, la construction d'un complexe résidentiel (plusieurs bâtiments sur le même terrain) n'est pas autorisée dans cette zone. De plus, cette zone ne répond pas aux exigences en termes du nombre d'unités prévues.

Recommandation du Service d'urbanisme

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

L'équipe technique recommande donc de modifier le règlement afin d'ajouter le paragraphe (4) à l'Article 58 : Conditions spécifiques qui faisaient partie des amendements au Règlement numéro 25-1998 adoptant le Plan de Beresford et qui continuent de s'appliquer dans le présent règlement :

(4) Les sous-sections suivantes, qui faisaient partie du règlement xx-xx-xxxx, un règlement modifiant le règlement de zonage de Belle-Baie affectant la propriété située au Lot 2024-1 de la rue Principale, en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme, continuent de s'appliquer comme suit :

- (xiv) a commercial garage, gas station or car wash,
- (xv) a bar, beverage room or tavern,
- (xvi) a bowling alley, movie theater, theater and/or playhouse,
- (xvii) hotel, motel, inn or bed and breakfast,
- (xviii) a convention center,
- (xix) a public institution offering services and activities relating to education, health, social services, culture, religious cult, leisure activities, sports or public administration,
- (xx) shopping center or commercial complex grouping permitted uses mentioned in subparagraphs (viii), (ix), (x), (xi), (xv), (xvi), (xvii), (xviii), (xix), (xxi), (xxii) and (xxiii),
- (xxi) a taxi stand or bus terminal,
- (xxii) a community market, or
- (xxiii) a goods and services retail outlet whose outside storage conforms to the provisions of section 18;

As you can see, constructing a dwelling complex (multiple building on the same lot), is not allowed in this area. Furthermore, this zone does not meet the requirements for the intended number of units.

This is a translation of the French document entitled "Arrêté de zonage de la ville de Beresford".
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 to the Belle-Baie Municipal Council to rezone the land to allow the applicant's project under the following conditions stated below.

The technical team therefore recommends amending the by-law to add the subsection (4) to the Section 58: Specific conditions that were part of the amendments to By-law number 25-1998 adopting the Beresford Municipal Plan and that continue to apply in the present by law:

(4)The following subsection, which were part of by-law xx-xx-xxxx, a by-law amending the Beresford Zoning By-law affecting the property located at Lot 2024 1 Principale Street, under the Section 59 of Community Planning Act, continue to apply as follows ???

- *Les conditions incluses dans l'accord joint à l'arrêté XX-XX-XXXX modifiant le plan municipal de la municipalité de Beresford xx-xx-xxxx concernant le projet de développement du complexe résidentiel (voir le plan en annexe) ont priorité sur les dispositions de cet ordre.*

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

Augmentation de l'offre de logements abordables, de logements de types diversifiés, de préservation de l'espace naturel, de meilleure densification du site, et de liens avec les réseaux de sentiers pédestre et à bicyclette (voir Annexe).

- L'adoption du projet dans son ensemble comme un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme.
- Que 20% des unités résidentielles à construire, soient considérées « logement abordable ». En termes de logement abordable, la ville pourrait exiger qu'environ 20% des unités résidentielles à construire puissent être définies « abordables » par la ville. Nous prévoyons que ce nouvel aménagement serait applaudi par la population locale.
- Que les principes de croissance intelligente soient considérés lors du design du site à développer (voir Annexe).
- En termes de transportation, le projet devrait aussi indiquer que tous les liens avec les voies cyclables le long de la rue Principale seront inclus afin de favoriser d'autres formes de transport que le véhicule privé.
- En termes de conservation et préservation, la rivière Millstream qui passe au sud de la propriété devrait être conservé à son état naturel.
- Que les unités de logements uniques (chalets) soient supprimées du projet, comme la zone R-5 ne permet pas la construction de logements uniques.
- En termes de bâtiments accessoires, le demandeur devra prévoir leurs présences et leurs dimensions dans le plan d'ensemble devant être déposé au conseil.
- En termes d'électricité, placer les fils sous terrain.

L'équipe technique considère qu'avec ces conditions cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et le développement harmonieux de

- *The conditions included in the agreement attached to By-law XX-XX-XXXX amending the Municipal plan of the town of Beresford xx-xx-xxxx concerning the residential complex development project (see the plan in Appendix) take precedence over the provisions of this order.*

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

Increase in the supply of affordable housing, diversified types of housing, preservation of natural space, better site densification, and integration with pedestrian and bicycle trail networks (see the Appendix).

- Adoption of the project as a whole as a development project order under Section 101 of the Urban Planning Act.
- That 20% of the residential units to be built be designated as "affordable housing". In terms of affordable housing, the city could require that approximately 20% of the residential units to be built be defined as "affordable" by the city. We anticipate that this new development would be welcomed by the local population.
- That the principles of smart growth be considered during the design of the site to be developed (see in Appendix).
- In terms of transportation, the project should also specify that all connections with the bike lanes along Principal Street will be included to promote other forms of transportation besides private vehicles.
- In terms of conservation and preservation, the Millstream River, which runs south of the property, should be maintained in its natural state.
- That the single housing units (cabins) be removed from the project, as the R-5 zone does not permit the construction of single housing units.
- In terms of accessory buildings, the applicant must include their presence and dimensions in the overall plan to be submitted to the council.
- In terms of electricity, place the wires underground.

The technical team considers that with these conditions, this request is reasonable and desirable for the development of this property and the harmonious

Beresford. Le conseil municipal aurait le choix dans les outils de réglementation en utilisant le zonage Résidentiel pour complexe d'habitations (R5-1) ou l'adoption d'un arrêté de projet d'aménagement en vertu de l'article 101 de la Loi sur l'urbanisme. Ce projet inclura des réponses en design qui répondront à toutes les conditions énoncées dans le présent rapport.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

Les membres du comité recommandent à la municipalité de :

- discuter avec le promoteur l'option d'installation de panneaux solaires, un plan d'ensemble d'arbres plantés et offrir 20 % des unités résidentielles comme logement abordable.
- ne pas oublier de valider qu'il n'y aura pas d'enjeux au niveau de places de circulation pour les camions d'incendies

Les membres du comité suggèrent à la directrice de planification de faire parvenir à la ville de Belle-Baie nos recommandations pour cette demande de zonage et dans une autre lettre de faire part des discussions des membres du comité de CCRU concernant des suggestions tel que standardiser le logement abordable aux promoteurs et d'offrir l'option de panneaux solaires et des plantations d'arbres, ajouter un pourcentage de verdure. Peut-être que la ville de Belle-Baie peut offrir au promoteur une exemption de taxe.

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Daniel Roy

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

MOTION ADOPTÉE

6.4 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur Beresford, Nigadoo, Petit-Rocher, Pointe-Verte), uniformiser les normes des bâtiments accessoires et encadrer l'installation de conteneur

development of Beresford. The municipal council would have the choice in regulatory tools by using the Dwelling complex Residential zones (R5-1) or adopting a development scheme by-law under Section 101 of the Community Planning Act. This project will include design responses that address all conditions outlined in this report.

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 committee members recommend that the municipality:

- discuss with the developer the option of installing solar panels, planting trees and offering 20% of the residential units as affordable housing.
- do not forget to validate that there will be no traffic stakes for fire trucks

The committee members suggest that the Planning Director sends to the Town of Belle-Baie our recommendations for this zoning request and in another letter share the RPAC committee members' discussions regarding suggestions such as standardizing affordable housing to developers and offering the option of solar panels and tree plantings, adding a percentage of greenery. Perhaps the Town of Belle-Baie could offer the developer a tax exemption.

Moved by: Gina Card

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

6.4 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Area Beresford, Nigadoo, Petit Rocher, Pointe-Verte), standardize the provisions for accessory buildings and provide a framework for container installation

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

Objet de la demande

Projet

La ville de Belle-Baie désire uniformiser les normes de construction et d'implantation des bâtiments accessoires sur son territoire. Le processus de réforme réglementaire étant plus long, la modification des quatre arrêtés actuels permettrait d'améliorer les relations entre les anciennes municipalités qui font désormais partie des mêmes limites municipales.

Modification des principes du Plan municipal

N.A.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage et des plans ruraux

- Arrêté de zonage de Beresford
- Plan rural de Petit-Rocher
- Plan rural de Pointe-Verte
- Plan rural de Nigadoo

Motif

Actuellement, les normes concernant les dimensions et hauteurs des bâtiments accessoires varient grandement entre les quatre anciennes municipalités maintenant fusionnées sur le territoire de Belle-Baie. Cela fait en sorte de créer certains sentiments de grognement parmi les citoyens et le conseil de la Ville désire uniformiser ces normes afin d'assurer un développement plus uniforme et équitable sur le territoire.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Belle-Baie de modifier l'arrêté de zonage de Beresford ainsi que les plans ruraux de Petit-Rocher, Nigadoo et Pointe-Verte afin d'uniformiser les normes de construction des bâtiments accessoires.

Les modifications consisteraient à abroger l'ensemble des articles actuels encadrant les normes des bâtiments accessoires et à ajouter les définitions suivantes lorsqu'elles sont absentes des arrêtés en vigueur :

ARTICLE XX Définitions

« abri à bois de chauffage » désigne un bâtiment accessoires complémentaire à un bâtiment principal de type résidentiel,

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The Town of Belle-Baie aims to standardize the construction and placement standards of accessory buildings on its territory. As the regulatory reform process is lengthy, amending the four current by-laws would improve relations among the former municipalities now encompassed within the same municipal boundaries.

Amendment to the Municipal Plan Provisions

N.A.

Amendment to the zoning by-law and rural plan provisions

- Beresford Zoning By-law
- Petit-Rocher Rural Plan
- Pointe-Verte Rural Plan
- Nigadoo Rural Plan

Grounds

Currently, regulations regarding the dimensions and heights of accessory buildings vary greatly among the four former municipalities now merged within the territory of Belle-Baie. This has led to some discontent among citizens, and the Town Council aims to standardize these regulations to ensure a more consistent and equitable development across the territory.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends that the Belle-Baie municipal council amend the Beresford zoning by-law and the Petit-Rocher, Nigadoo and Pointe-Verte rural plans to standardize building by-laws for accessory buildings.

The amendments would consist in repealing all current sections governing accessory building by-laws and adding the following definitions where they are absent from current by-laws:

SECTION XX Definitions

"Firewood shelter" means an accessory building that complements a main residential building, consisting of

composé d'un toit, reposant sur des colonnes, et aménagé pour protégé le bois de chauffage des intempéries.

« abri d'auto » désigne un bâtiment accessoires complémentaire à un bâtiment principal de type résidentiel, composé d'un toit, reposant sur des colonnes, et aménagé pour abriter les véhicules automobiles en état de fonctionner et utilisés par les occupants du bâtiment principal. Un côté de l'abri d'auto doit être fermé par le mur du bâtiment principal attenant. Aucune porte véhiculaire ne doit être installée au pourtour d'un abri d'auto. Seul le côté latéral ou le côté arrière de l'abri d'auto peut être fermé en partie ou en totalité.

« garage attaché » désigne un bâtiment accessoire attaché au bâtiment principal ou à un autre bâtiment accessoire, lui-même attaché au bâtiment principal et servant à abriter un ou plusieurs véhicules de promenade.

« garage détaché » désigne un bâtiment accessoire qui est détaché du bâtiment principal servant à remiser un ou plusieurs véhicules moteurs. Un garage doit être muni d'au moins une porte de garage.

« garage intégré » désigne un bâtiment accessoire contigue au bâtiment principal et qui comprend une aire habitable à l'année située au-dessus du garage qui lui, est intégré au bâtiment principal. Un garage intégré ne peut pas occuper plus de la moitié de la superficie d'implantation au sol du bâtiment résidentiel.

« gazebo » désigne un bâtiment accessoire servant de lieu de détente à l'abri du soleil ou des intempéries, muni de plusieurs ouvertures souvent pourvues de moustiquaires.

« remise » désigne un bâtiment accessoire servant de rangement pour les équipements nécessaires aux activités de l'usage principal.

Ajouter les articles suivants dans les dispositions générales de chacun des arrêtés :

ARTICLE XX Les bâtiments accessoires

Un bâtiment accessoire est autorisé à condition qu'il accompagne un bâtiment principal existant, qu'il soit situé sur le même terrain et qu'il serve à sa commodité ou à son utilité. Lorsqu'il y a absence d'un bâtiment principal sur un terrain, tout bâtiment accessoire sur ce terrain doit être démoli ou déménagé sur une propriété conformément au présent arrêté, sauf s'il y a l'émission d'un permis de construction pour un

a roof, supported by columns, and designed to protect firewood from the elements.

"Carport" refers to an accessory building complementary to a main residential building, consisting of a roof supported by columns, and designed to shelter automobiles in working condition used by the occupants of the main building. One side of the carport must be enclosed by the wall of the adjacent main building.

"Attached garage" refers to an accessory building attached to the main building or another accessory building, itself attached to the main building, and used to shelter one or more passenger vehicles.

"Detached garage" refers to an accessory building that is detached from the main building and used for storing one or more motor vehicles. A garage must be equipped with at least one garage door.

"Integrated garage" refers to an accessory building contiguous to the main building and includes a living area above the garage, which is integrated into the main building. An integrated garage cannot occupy more than half of the ground area of the residential building.

A "gazebo" refers to an accessory building used as a relaxation area sheltered from the sun or inclement weather, typically equipped with multiple openings often fitted with mosquito screens.

"A shed" refers to an accessory building used for storing equipment necessary for the activities of the main use.

Add the following sections to the general provisions of each of the by-laws.

SECTION XX: Accessory Buildings

An accessory building is permitted provided that it accompanies an existing main building, is located on the same lot, and serves its convenience or utility. In the absence of a main building on a lot, any accessory building on that lot must be demolished or moved to a property in accordance with this by-law, unless a construction permit is issued for another main building

autre bâtiment principal sur le terrain où se situe le bâtiment accessoire et que la construction soit présente à l'intérieur d'un délai maximal de douze mois.

XX.X Les bâtiments accessoires complémentaire à un bâtiment résidentiel

Un bâtiment accessoire à un bâtiment résidentiel sert à améliorer ou à rendre agréable les fonctions domestiques. Sous réserve des dispositions particulières, un bâtiment accessoire ne peut être utilisée pour exercer un usage résidentiel, commercial, industriel ou agricole, sauf si expressément permis au présent arrêté. De manière non limitative, les bâtiments suivants sont accessoires à un usage résidentiel :

- Un abri à bois de chauffage;
- Un garage détaché;
- Un gazebo;
- Une remise;
- Tout autre bâtiment accessoire.

La somme totale des bâtiments accessoires, à l'exception d'un abri d'auto, un garage attaché et un garage intégré, ne doit pas excéder les normes mentionnées dans le tableau ci-dessous. De manière individuel, chacun des bâtiments devra respecter les normes aux articles XX.X.X à XX.X.X

Tranche de superficie du terrain	Coefficient maximum permis pour chaque tranche de superficie du terrain	Aire d'occupation au sol maximale de l'ensemble des bâtiments accessoires pour chaque tranche de superficie du terrain
1 ^{ère} tranche de 1000 m ²	10%	100 m ²
2 ^e tranche de 1000 m ²	8%	80 m ²
3 ^e tranche de 1000 m ²	4%	40 m ²
4 ^e tranche de 1000 m ²	2%	20 m ²
5 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
6 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
7 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
8 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
9 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
10 ^e tranche de 1000 m ²	1%	10 m ²
Au-delà de la 10 ^e tranche	0%	0 m ²

XX.X.X Un abri à bois de chauffage

on the lot where the accessory building is located, and the construction is completed within a maximum period of twelve months.

XX.X Accessory Buildings Complementary to a Residential Building

An accessory building to a residential building is used to enhance or make domestic functions more pleasant. Subject to specific provisions, an accessory building cannot be used for residential, commercial, industrial, or agricultural purposes unless expressly permitted by this by-law. Without limitations, the following buildings are accessory to a residential use:

- A firewood shelter;
- A detached garage;
- A gazebo;
- A shed;
- Any other accessory building.

The total sum of accessory buildings, excluding a carport, an attached garage, and an integrated garage, must not exceed the standards mentioned in the table below. Individually, each of the buildings must comply with the standards outlined in sections XX.X.X to XX.X.X.

Lot size range	Maximum coefficient of variation allowed for each lot size range	Maximum ground occupancy area of all accessory buildings for each lot size range
1 st section of 1000 m ²	10%	100 m ²
2 nd section of 1000 m ²	8%	80 m ²
3 rd section of 1000 m ²	4%	40 m ²
4 th section of 1000 m ²	2%	20 m ²
5 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
6 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
7 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
8 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
9 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
10 th section of 1000 m ²	1%	10 m ²
Beyond the 10 th section	0%	0 m ²

XX.X.X A firewood shed

ABRI À BOIS DE CHAUFFAGE	
NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR TERRAIN	1
SUPERFICIE MAXIMALE	– Voir le tableau ci-haut.
HAUTEUR MAXIMALE	3 m
LARGEUR MAXIMALE	N/A
IMPLANTATION AUTORISÉE DANS :	– Cour arrière
DISTANCE (Note 1) DES LIGNES ET ARRIÈRE	1 m de la ligne latérale et arrière
DISTANCE MINIMALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	1 m
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	a. Un abri à bois est une construction ouverte, munie d'un toit et supporté par des colonnes ou pilotis. b. Un treillis ou un mur ajouré à 50% minimum peut être utilisé pour ceinturer l'espace de rangement du bois de chauffage. c. Les toiles et garages d'hiver sont prohibées. d. L'abri à bois de chauffage peut être attaché à une remise, un garage ou l'arrière du bâtiment principal.
Note 1 : La distance minimale se mesure à partir des colonnes de l'abri à bois.	

XX.XX Un garage détaché;

GARAGE DÉTACHÉ	
NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR TERRAIN	2
SUPERFICIE MAXIMALE	– Voir le tableau ci-haut.
HAUTEUR MAXIMALE	– 7 m sans jamais excéder la hauteur du bâtiment résidentiel – hauteur maximale des murs : 3,5 m

FIREWOOD SHED	
MAXIMUM NUMBER AUTHORIZED PER LOT	1
MAXIMUM AREA	– See chart above.
MAXIMUM HEIGHT	3 m
MAXIMUM WIDTH	N/A
LOCATION PERMITTED IN :	– Back yard
MINIMUM (Note 1) LATERAL LINES AND REAR	1 m meter from the side and rear property line
MINIMUM DISTANCE FROM A MAIN BUILDING	1 m
SPECIFIC PROVISIONS	a. A wood shed is an open, roofed structure supported by columns or stilts. b. A lattice or wall with a minimum of 50% openwork can be used to enclose the firewood storage area. c. Winter canvases and garages are prohibited. d. The firewood shelter may be attached to a shed, a garage, or the rear of the main building.
Note 1: The minimum distance is measured from the columns of the wood shed.	

XX.XX A detached garage;

DETACHED GARAGE	
MAXIMUM NUMBER AUTHORIZED PER LOT	2
MAXIMUM AREA	– See chart above.

LARGEUR MAXIMALE	N/A
IMPLANTATION	– Cour arrière – Cour latérale – Cour avant secondaire à condition de respecter une marge de recul avant minimale de 7 m
AUTORISÉE DANS :	
DISTANCE (Note 1) MINIMALE DES LIGNES LATÉRALES ET ARRIÈRE	1 m de la ligne latérale et arrière
DISTANCE MINIMALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	1 m
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Un garage détaché doit avoir un toit en pente, avec un ou deux versants minimum.
Note 1 : La distance minimale se mesure à partir du mur du garage détaché. Nonobstant les distances minimales prescrites au tableau, dans le cas des habitations jumelées, un garage détaché peut être implanté le long de la ligne latérale mitoyenne du terrain, à la condition que celui-ci soit jumelé respectivement à un autre garage détaché de même architecture et situé sur le terrain contigu.	

XX.X.X Un gazebo;

GAZEBO	
NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR TERRAIN	1
SUPERFICIE MAXIMALE	30 m ²
HAUTEUR MAXIMALE	5 m
LARGEUR MAXIMALE	N/A
IMPLANTATION	– Cour arrière – Cour latérale – Cour avant secondaire à condition de respecter une marge de recul avant minimale de 7 m
AUTORISÉE DANS :	

MAXIMUM HEIGHT	– 7 m without ever exceeding the height of the residential building – maximum wall height: 3.5 m
MAXIMUM WIDTH	N/A
LOCATION	– Back yard – Side yard – Secondary front yard, subject to a minimum front setback of 7 m
PERMITTED IN :	
MINIMUM DISTANCE (Note 1) FROM SIDE AND REAR LINES AND REAR	1 m from side and rear line
MINIMUM DISTANCE FROM A MAIN BUILDING	1 m
SPECIFIC PROVISIONS	A detached garage must have a pitched roof with a minimum of one or two slopes.
Note 1 : The minimum distance is measured from the wall of the detached garage. Notwithstanding the minimum distances set out in the table, in the case of semi-detached dwellings, a detached garage may be built along the adjoining lateral lot line, provided that it is attached to another detached garage of the same architecture and located on the adjoining lot.	

XX.X.X Gazebo;

GAZEBO	
MAXIMUM NUMBER AUTHORIZED PER LOT	1
MAXIMUM AREA	30 m ²
MAXIMUM HEIGHT	5 m
MAXIMUM WIDTH	N/A
LOCATION	– Back yard – Side yard – Secondary front yard, subject to a minimum front setback of 7 m
PERMITTED IN :	

DISTANCE(Note 1) MINIMALE DES LIGNES LATÉRALES ET ARRIÈRE	1 m de la ligne latérale et arrière
DISTANCE MINIMALE D'UN AUTRE BÂTIMENT (PRINCIPAL COMPLÉMENTAIRE)	N/A
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	a. Un gazebo est une construction ouverte, munie d'un toit et supportée par des colonnes ou pilotis. b. Un treillis, une moustiquaire ou un mur ajouré à 50% minimum peut être utilisé pour ceinturer le gazebo. c. Les toiles amovibles sont cependant autorisées aux mêmes fins.
Note1 : La distance minimale se mesure à partir des colonnes ou pilotis du gazebo.	

XX.X.X Une remise;

REMISE	
NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR TERRAIN	2
SUPERFICIE MAXIMALE	– 1 remise = 30 m² – 2 remises = 50 m² (superficie totale pour les 2 remises sans excéder 30 m² par remise)
HAUTEUR MAXIMALE	– 5 m sans jamais excéder la hauteur du bâtiment résidentiel – Hauteur maximale des murs : 2,5 m
LARGEUR MAXIMALE	N/A
IMPLANTATION AUTORISÉE DANS :	– Cour arrière – Cour latérale – Cour avant secondaire à condition de respecter une marge de recul de 7 m

MINIMUM DISTANCE(Note 1) FROM SIDE AND REAR LINES	1 m from side and rear line
MINIMUM DISTANCE FROM ANOTHER BUILDING (MAIN OR ACCESSORY)	N/A
SPECIFIC PROVISIONS	a. A gazebo is an open, roofed structure supported by columns or stilts. b. A lattice, screen or wall with a minimum of 50% openwork can be used to enclose the gazebo. c. Removable tarps are permitted for the same purposes.
Note 1: The minimum distance is measured from the columns or stilts of the gazebo.	

XX.X.X Shed;

SHED	
MAXIMUM NUMBER AUTHORIZED PER LOT	2
MAXIMUM AREA	– 1 shed = 30 m² – 2 sheds = 50 m² (total surface area for the 2 sheds, not exceeding 30 m² per shed)
MAXIMUM HEIGHT	– 5 m without ever exceeding the height of the residential building – Maximum wall height: 2.5 m
MAXIMUM WIDTH	N/A
PERMITTED IN :	– Back yard – Side yard – Secondary front yard provided a 7 m setback is respected

DISTANCE(Note 1) MINIMALE DES LIGNES LATÉRALES ET ARRIÈRE	1 m de la ligne latérale et arrière
DISTANCE MINIMALE D'UN AUTRE BÂTIMENT (PRINCIPAL OU COMPLÉMENTAIRE)	– 1 m
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Une remise doit avoir un toit en pente avec un ou deux versants minimum.
Note 1 : La distance minimale se mesure à partir du mur de la remise. Nonobstant les distances minimales prescrites au tableau, dans le cas des habitations jumelées, une remise peut être implantée le long de la ligne latérale mitoyenne du terrain, à la condition que celle-ci soit jumelée respectivement à une autre remise de même architecture et située sur le terrain contigu.	

XX.X.X Tout autre bâtiment accessoire.

TOUT AUTRE BÂTIMENT COMPLÉMENTAIRE	
NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR TERRAIN	N/A
SUPERFICIE MAXIMALE	15 m ²
HAUTEUR MAXIMALE	3,5 m
LARGEUR MAXIMALE	N/A
IMPLANTATION AUTORISÉE	Cour arrière
DISTANCE MINIMALE DES LIGNES LATÉRALES ET ARRIÈRE	2 m
DISTANCE MINIMALE D'UN AUTRE BÂTIMENT (PRINCIPAL OU COMPLÉMENTAIRE)	3 m
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Ce type de bâtiment complémentaire peut être attenant à un bâtiment principal et secondaire.

MINIMUM DISTANCE(Note 1) FROM SIDE AND REAR LINES	1 m from side and rear line
MINIMUM DISTANCE FROM ANOTHER BUILDING (MAIN OR ACCESSORY)	– 1 m
SPECIFIC PROVISIONS	A shed must have a pitched roof with at least one or two slopes.
Note 1: The minimum distance is measured from the wall of the shed. Notwithstanding the minimum distances prescribed in the table, in the case of semi-detached dwellings, a shed may be built along the adjoining side lot line, provided it is attached to another shed of the same architectural style located on the adjoining lot.	

XX.X.X Any other accessory building.

ANY OTHER ACCESSORY BUILDING	
MAXIMUM NUMBER AUTHORIZED PER LOT	N/A
MAXIMUM AREA	15 m ²
MAXIMUM HEIGHT	3,5 m
MAXIMUM WIDTH	N/A
AUTHORIZED IN :	Back yard
MINIMUM DISTANCE FROM SIDE AND REAR LINES	2 m
MINIMUM DISTANCE FROM ANOTHER BUILDING (MAIN OR ACCESSORY)	3 m
SPECIFIC PROVISIONS	This type of accessory building can be attached to a main or secondary building.

Discussions et recommandation du comité consultatif

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

Les membres du comité recommandent de modifier l'arrêté de zonage de Beresford ainsi que les plans ruraux de Petit-Rocher, Nigadoo et Pointe-Verte afin d'ajouter les articles susmentionnés.

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Susan Furlotte

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

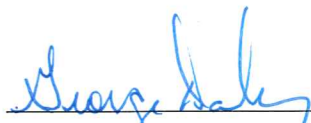
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Le président suggère de prendre quelques minutes pour revoir avec le comité du CCRU nos mandats en tant que membres de ce comité et de revoir aussi les procédures de réunion.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20h10.



George Daley, Président/Chairman

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 committee members recommend amending the Beresford zoning by-law and the Petit Rocher, Nigadoo and Pointe-Verte rural plans to add the above-mentioned sections.

Moved by: Gina Card

Seconded by: Susan Furlotte

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

The Chairman suggest taking a few minutes to review with the RPAC committee our mandates as members of this committee, and also review meeting procedures.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8:10 p.m.