

**COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3  
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT  
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3**

**Réunion 2013-03**

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

**21 mai 2013**

**Salle de conférence de la Commission  
Complexe Madisco, Petit-Rocher**

**Meeting 2013-03**

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

**May 21, 2013**

**Board Room of the Commission  
Madisco Complex, Petit-Rocher**

**1. Ouverture de la réunion**

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, Patrick Mallet, à 18 h 35.

**2. Appel nominal**

**Présents :**

Raoul Charest, Ville de Beresford  
Elmer Roach, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte  
Elizabeth Lanteigne, Belledune  
Lévis Roy, DSL  
Marc Bouffard, directeur de la planification  
Yvon Frenette, agent d'aménagement  
Carolle Roy, secrétaire d'assemblée

**Membre absent :**

Jeannot Gionet, DSL

**3. Adoption de l'ordre du jour**

**Proposé par :** Elizabeth Lanteigne

**Appuyé par :** Lévis Roy

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

MOTION ADOPTÉE

**4. Déclaration des conflits d'intérêts**

L'agent d'aménagement, Monsieur Yvon Frenette, déclare un conflit avec la demande 6.6 *Nicole Fournier, 264 rue Principale, Nigadoo, NID 20400149, filière 20623*

**1. Opening of the meeting**

The meeting is called to order by the Chairperson, Patrick Mallet, at 6:35 p.m.

**2. Roll call**

**Present :**

Raoul Charest, Ville de Beresford  
Elmer Roach, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte  
Elizabeth Lanteigne, Belledune  
Lévis Roy, LSD  
Marc Bouffard, Planning Director  
Yvon Frenette, Development Officer  
Carolle Roy, Secretary

**Member absent:**

Jeannot Gionet, LSD

**3. Adoption of the agenda**

**Moved by :** Elizabeth Lanteigne

**Seconded by :** Lévis Roy

That the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

**4. Declaration of conflicts of interest**

The Development Officer, Mr. Yvon Frenette, declares a conflict with item 6.6 *Nicole Fournier, 264 Principale Street, Nigadoo, PID 20400149, file 20623*

## **5. Procès-verbal**

### **5.1 Adoption du procès-verbal de la réunion du 16 avril 2013**

**Proposé par :** Raoul Charest  
**Appuyé par :** Elmer Roach

Que le procès-verbal de la réunion du 16 avril 2013 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

### **5.2 Affaires découlant du procès-verbal**

Aucune

## **6. Présentations publiques et décisions du comité**

### **6.1 Gilles Savoie, 679 rue de la Mer, Petit-Rocher, NID 20400560, filière 20642**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-03-6.1*. Le demandeur désire construire un bâtiment accessoire de 20 pieds par 28 pieds soit d'une superficie de 560 pieds carrés, à 15 pieds de l'emprise de la rue de la Mer et en partie dans la cour avant du bâtiment principal. Monsieur Savoie est présent à la réunion.

Attendu que :

- il y a un bâtiment accessoire sur la propriété qui va être enlevé ou démoli.
- le bâtiment accessoire proposé pourrait être construit au même endroit que le bâtiment existant et qu'il respecterait les marges de retrait requises.
- l'emprise de la rue de la Mer est sous standard, elle est d'environ 33 pieds (10 mètres) de largeur.
- du stationnement hors rue pourrait occasionner un problème de circulation dans ce secteur.
- 

**Il est proposé par :** Lévis Roy  
**Et appuyé par :** Rachelle Boudreau

## **5. Minutes**

### **5.1 Adoption of the minutes of April 16, 2013**

**Moved by :** Raoul Charest  
**Seconded by :** Elmer Roach

That the minutes of the meeting held on April 16, 2013 be adopted as presented.

MOTION CARRIED

### **5.2 Business arising from the minutes**

None

## **6. Public presentation and committee decision**

### **6.1 Gilles Savoie, 679 de la Mer Street, Petit-Rocher, PID 20400560, file 20642**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-03-6.1*. The applicant would like to build an accessory building of 20 feet by 28 feet with an area of 560 square feet, at 15 feet from the de la Mer Street right of way and partially within the front yard of the main building. Mr. Savoie is present at the meeting.

Whereas:

- the existing accessory building will be moved or demolished.
- the proposed accessory building can be built at the same location as the existing one and it would respect the minimum setback required.
- the street right of way is substandard, it is approximately 33 feet (10 metres) wide.
- off street parking may cause traffic problems in that sector.

**It is moved by :** Lévis Roy  
**And seconded by :** Rachelle Boudreau

Que la demande de dérogation soit refusée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

**6.2 Roselyn Smearer, 13 rue Smearer, Belledune, NID 20252409, filière 20698**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-03-6.2*. Madame Smearer désire démolir la maison existante afin d'installer un bâtiment de 16 pieds par 24 pieds soit d'une superficie de 384 pieds carrés. Le bâtiment servira de salon de barbier. Madame Smearer est présente à la réunion et est satisfaite de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- les maisons mobiles et les bâtiments d'utilité publique de largeur similaire sont permis à l'intérieur des dispositions de zonage.
- la plus grande façade du bâtiment sera parallèle à la rue Main.
- aussitôt que son commerce est profitable, elle s'attend d'agrandir le bâtiment.

**Il est proposé par :** Elizabeth Lanteigne

**Et appuyé par :** Elmer Roach

Que la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée avec la condition suivante :

- le bâtiment ne pourra pas être utilisé comme une habitation unifamiliale à moins de respecter les dispositions de zonage en vigueur.

MOTION ADOPTÉE

**6.3 Mario Gionet, 406 rue de la Rivière, Nigadoo, NID 20422119, filière 20690**

L'agent d'aménagement présente le rapport d'administration *CCRU-03-6.3*. Le demandeur désire construire un bâtiment accessoire de 30 pieds par 36 pieds soit d'une superficie de 1080 pieds carrés et d'une hauteur de 23.33 pieds.

That the variance request be refused as presented.

MOTION CARRIED

**6.2 Roselyn Smearer, 13 Smearer Street, Belledune, PID 20252409, file 20698**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-03-6.2*. Mrs. Smearer would like to demolish the existing house in order to install a building of 16 feet by 24 feet with an area of 384 square feet. The building will be used as a barber shop.

Whereas:

- mobile homes and public utility buildings of the same width are allowed within the zoning provisions.
- the larger side of the building will be parallel with Main Street.
- as soon as her business is profitable she intends to enlarge the building.

**It is moved by :** Elizabeth Lanteigne

**And seconded by :** Elmer Roach

That the variance request be accepted as presented with the following conditions:

- the building shall not be used as a single family dwelling unless it follows all the applicable zoning provisions.

MOTION CARRIED

**6.3 Mario Gionet, 406 de la Rivière Street, Nigadoo, PID 20422119, file 20690**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-03-6.3*. The applicant would like to build an accessory building of 30 feet by 36 feet with an area of 1080 square feet and a height of 23.33 feet.

Attendu que :

- le bâtiment accessoire sera aménagé à 48 mètres (157 pieds) de l'emprise de la rue.
- le plan rural de Nigadoo est obsolète et que les normes de zonage en vigueur dans les autres communautés de la CSR3 permettent des bâtiments accessoires de hauteur similaire.
- le coefficient du sol est très faible

**Il est proposé par : Raoul Charest**

**Et appuyé par : Lévis Roy**

Que la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée, avec la condition suivante :

- le garage sera accessoire à l'usage résidentiel de la propriété.

MOTION ADOPTÉE

**6.4 Lotissement Jean-Marc Frenette, Petit-Rocher Sud, NID 20248472, filière 1004523**

L'agent d'aménagement présente le rapport d'administration *CCRU-03-6.4*. Le demandeur appartient un terrain situé à Petit-Rocher Sud. Il y avait une habitation de 4 unités de logement ainsi qu'une habitation unifamiliale sur la propriété depuis plusieurs années. Au courant de l'hiver, l'habitation unifamiliale a été complètement détruite dans un incendie. M. Frenette aimerait lotir la propriété afin de pouvoir reconstruire son habitation. Il lotirait le lot 2013-1 qui serait utilisé pour le bâtiment de 4 unités de logement. En lotissant de cette façon, il créerait une partie restante qui serait accessible à partir d'un droit de passage. Cette partie servirait pour la construction de son habitation unifamiliale.

Attendu que :

- il y avait deux bâtiments principaux sur la même propriété depuis plus de 40 ans.
- les deux terrains ont des systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées et des puits artésiens existants.
- le droit de passage existant a servi d'accès à la propriété depuis plusieurs années.

Whereas:

- the accessory building will be constructed at 48 metres (157 feet) from the street right of way.
- the rural plan of Nigadoo is obsolete and the zoning provisions that apply in the other communities of the RSC3 allow accessory buildings of a similar height.
- the percentage of soil occupancy is very low.

**It is moved by : Raoul Charest**

**And seconded by : Lévis Roy**

That the variance request be accepted as presented with the following conditions:

- the garage will be accessory to the residential use of the property.

MOTION CARRIED

**6.4 Jean-Marc Frenette Subdivision, Petit-Rocher Sud, PID 20248472, file 1004523**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-03-6.4*. Mr. Frenette owns a property located in Petit-Rocher Sud. There was a four unit apartment building and a single family dwelling on the property for several years. During the winter, a fire completely destroyed the single family dwelling. Mr. Frenette would like to subdivide the property in order to rebuild his house. He would subdivide lot 2013-1 which would be used for the four unit apartment building. By subdividing in such a manner, it would create a remnant that would be accessible through a private right of way. This remnant would be used for the construction of the single family dwelling.

Whereas:

- there were two main buildings on the property for over 40 years.
- the two lots have an existing on-site sewage disposal system and a well.
- the existing right of way served as an access to the lot for several years.
- before the fire, it would have been possible

- avant l'incendie, Monsieur Frenette aurait pu obtenir une exemption en vertu de l'article 48 de la Loi sur l'urbanisme afin de lotir les lots.

**Il est proposé par :** Lévis Roy

**Et appuyé par :** Raoul Charest

Que le comité consultatif régional en matière d'urbanisme approuve l'accès privé (droit de passage) à condition que :

- Monsieur Frenette devra s'assurer d'obtenir un droit de passage de Madame Mélanie Frenette.
- La note suivante doit être inscrite sur les plans finals:
  - Le « droit de passage » démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. Le ministère des Transports et Infrastructure ne sera responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration du « droit de passage » à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration de « l'accès privé » sont la responsabilité des propriétaires ou du développeur.

MOTION ADOPTÉE

#### **6.5 Lotissement Beresford Industrial Park, Beresford, NID 20725586, filière 1004521**

L'agent d'aménagement présente le rapport d'administration *CCRU-03-6.5*. Le propriétaire désire réserver rue future de 20 mètres de largeur pour permettre le développement des propriétés avoisinantes ainsi que de donner accès au club de VTT.

Attendu que :

- que le propriétaire désire réserver une rue future de 20 mètres de largeur pour le développement des propriétés avoisinantes.

to give an exemption under section 48 of the Community Planning Act to Mr. Frenette in order to subdivide the lots.

**That it is moved by :** Lévis Roy

**And seconded by :** Raoul Charest

That the Regional Planning Advisory Committee approves the private access (right of way) with the following conditions:

- Mr. Frenette shall obtain a right of way from Mrs. Mélanie Frenette.
- The following note shall be written on the final plans:
  - The “Right of way” shown on this plan is not suitable for a public street. The Department of Transportation and Infrastructure will not upgrade or maintain this “right of way” in the future. All maintenance services and improvements to the “Private Access” are the responsibility of the owners and the developer.

MOTION CARRIED

#### **6.5 Beresford Industrial Park Subdivision, Beresford, PID 207285586, file 1004521**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-03-6.5*. The owner would like to reserve a 20 meter wide future street to allow the development of the adjacent properties and to give access to the ATV club.

Whereas:

- the owner would like to reserve a 20 metre wide future street for the development of the adjacent properties.

**Il est proposé par :** Rachelle Boudreau  
**Et appuyé par :** Lévis Roy

Que l'emplacement de la rue future soit recommandé au conseil de la municipalité.

MOTION ADOPTÉE

**6.6 Nicole Fournier, Camping Hé, 264 rue Principale, Nigadoo, NID 20400149, filière 20623**

Le directeur de la planification présente le rapport d'administration *CCRU-03-6.6*. Madame Fournier désire démolir une partie du motel (enlever 2 unités) afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale afin de pouvoir y ajouter un logement pour parents. Madame Fournier est présente à la réunion. Elle est satisfaite de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- Le propriétaire veut aménager un logement pour parent annexé à l'habitation unifamiliale,
- L'article 4.3.1 des dispositions de zonage permet un certain nombre d'usages similaires et compatibles à un logement pour parent, comme par exemple :
  - Une habitation en tant qu'usage secondaire à un usage commercial;
  - Un établissement résidentiel pour adulte à titre d'usage secondaire à une habitation unifamiliale;
  - Une grande variété d'usages principaux de grande envergure : motel, hôtel, camping pouvant contenir plusieurs unités
- Le nouvel arrêté de zonage proposé pour le village de Nigadoo entend permettre les logements de parents comme usage secondaire dans toute habitation à logement unique.

**Il est proposé par :** Elizabeth Lanteigne  
**Et appuyé par :** Rachelle Boudreau

**It is moved by :** Rachelle Boudreau  
**And seconded by :** Lévis Roy

The location of the future street be recommended to the council of the municipality of Beresford.

MOTION CARRIED

**6.6 Nicole Fournier, Camping Hé, 264 Principale Street, Nigadoo, PID 20400149, file 20623**

The Planning Director presents the administration report *CCRU-03-6.6*. The applicant would like to demolish a section of the motel (remove 2 units) in order to allow an extension of the single family dwelling to add an in-law suite. Ms. Fournier is present at the meeting. She is satisfied with the presentation of her request.

Whereas:

- The owner wants to develop an in-law suite attached to the existing single-family house,
- Section 4.3.1 of the zoning provisions allows certain uses that are similar and compatible with an in-law suite such as:
  - A dwelling as a secondary use to a commercial use;
  - A special care home as a secondary use to a single family home;
  - Several commercial uses of significant size: motel, hotel, campground
- The new zoning by-law proposed for the Village of Nigadoo will permit in-law suites as a secondary use within any single family dwelling

**It is moved by :** Elizabeth Lanteigne  
**And seconded by :** Rachelle Boudreau

Que la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

**6.7 Rezoning Chez Boudreau, 344 rue Principale, Nigadoo, NID 20726337**

Le directeur de la planification présente le rapport d'administration CCRU-03-6.7. Le demandeur désire modifier les termes et conditions rattachés au rezonage antérieur de 1999.

Attendu que :

- La propriété a été rezonée en 1999 afin de permettre plus d'un bâtiment principal commercial sur la même propriété
- L'usage proposé est compatible et complémentaire aux autres usages déjà existants sur la propriété

**Il est proposé par :** Raoul Charest

**Et appuyé par :** Rachelle Boudreau

- que le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme fasse parvenir un avis favorable à la municipalité
- Conditions suggérées
  - Que le bâtiment accessoire soit connecté au réseau d'égout.

MOTION ADOPTÉE

**7. Affaires nouvelles**

Le directeur de la planification donne un compte rendu de son rapport du directeur présenté au conseil d'administration de la Commission des services régionaux 3 (CSR3).

- Dans les semaines à venir, le Conseil de Beresford adoptera le nouvel arrêté de lotissement. Le même arrêté sera proposé aux autres municipalités.
- Le comité de révision du plan rural de Nigadoo s'est rencontré la semaine dernière; ils souhaitent de pouvoir adopter le plan lors

That the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

**6.7 Chez Boudreau Rezoning, 344 Principale Street, Nigadoo, PID 20726337**

The Planning Director presents the administration report CCRU-03-6.7. The applicant would like to modify the terms and conditions attached to the rezoning of 1999.

Whereas:

- The property was rezoned in 1999 in order to allow more than one commercial building on the same property
- The proposed use is compatible and complementary to the other uses that exist on the property:

**It is moved by :** Raoul Charest

**And seconded by :** Rachelle Boudreau

- that the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the municipality
- Suggested recommendation
  - That the accessory building be connected to the sanitary sewers

MOTION CARRIED

**7. New business**

The Planning Director gives an account of his director's report which is presented to the Board of Directors of the Regional Service Commission 3 (RSC3).

- In the coming weeks, the Beresford Council will adopt the new subdivision by-law. The same by-law will be proposed to the other municipalities.
- The committee in charge of reviewing the new zoning by-law for Nigadoo met last week; they hope to be able to adopt the new

de leur prochaine rencontre.

- Le service d'urbanisme a reçu une demande de la province. Les comités des Districts de services locaux (DSL) demandent plus de plans ruraux pour les régions non incorporées. À l'automne, le service d'urbanisme va réviser les 4 plans ruraux existants et possiblement les condenser dans un seul et même règlement de zonage. Par la suite, les règlements des autres régions pourront être entamés.
- Un nouvel inspecteur de constructions a été embauché et débutera le 22 mai 2013.

#### **8. Levée de l'assemblée**

La séance est levée à 19 h 45.

---

Patrick Mallet,  
Président / Chairperson

by-law at their next meeting.

- The Planning Department has received a request from the Province. The Local Service District (LSD) committees require more rural plans for the unincorporated areas. In the fall, the Planning Department will review the 4 existing rural plans which will possibly be merged into one zoning by-law and then they will initiate a new by-law for the other areas.
- A new building inspector has been hired and will begin on May 22, 2013.

#### **8. Meeting adjourned**

The meeting is adjourned at 7:45 p.m.