

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

Réunion 2013-05

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

16 juillet 2013
Salle de conférence de la Commission
Complexe Madisco, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président,
Patrick Mallet, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

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

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jeannot Gionet

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

- Ajouter le point 7.1 *Élection du vice-président ou vice-présidente.*

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun conflit n'est déclaré.

Meeting 2013-05

Regional Planning Advisory
Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

July 16, 2013
Board Room of the Commission
Madisco Complex, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

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

2. Roll call

Present :

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

3. Adoption of the agenda

Moved by : Lévis Roy

Seconded by : Jeannot Gionet

That the agenda be approved as modified.

- Add item 7.1 *Election of new Vice-Chairperson.*

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

No conflict of interest is brought up.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

Que le procès-verbal de la réunion du 18 juin 2013 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Le président mentionne que l'opinion légale au sujet des accès privés approuvés par le CCRU sera discutée lors d'une réunion ultérieure. M. Roach ajoute que le document n'a pas besoin d'être traduit pour lui. Le président va passer à la première étape et en discuter avec la direction générale et le président de la CSR Chaleur.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Jean-Claude Lapointe, 61 allée Twin, Belledune, filière 1004541, NID 50375237

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-05-6.1*. Le propriétaire désire lotir sa propriété en deux lots. Le lot 2013-1 aurait une largeur de 53.6 mètres, une profondeur de 78 mètres et une superficie de 4200 mètres carrés. Le lot 2013-2 aurait une largeur de 10 mètres le long de la rue Main, une profondeur de 340 mètres et une superficie de 17530 mètres carrés.

Un membre demande pourquoi le demandeur désire changer l'emplacement du droit de passage existant du côté est au côté ouest de la propriété. M. Lapointe croit que personne n'a construit sur ce lot parce qu'il est trop rocheux du côté ouest pour creuser un système d'égout; en démenageant le droit de passage cela lui permet de prévenir des

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes

Moved by : Elmer Roach

Seconded by : Elizabeth Lanteigne

That the minutes of the meeting held on June 18, 2013 be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The Chair mentioned that the legal opinion regarding the private access roads approved by the RPAC will be discussed at a later meeting. Mr. Roach adds that the document does not need to be translated on his account. The chairman will proceed with the first step and discuss the situation with the Executive Director and the Chair of the Chaleur RSC.

6. Public presentation and committee decision

6.1 Jean-Claude Lapointe, 61 Twin Lane, Belledune, file 1004541, PID 50375237

The Development Officer presents the administration report *CCRU-05-6.1*. The owner would like to subdivide his property into two lots. Lot 2013-1 would have a frontage of 53.6 metres, a depth of 78 metres and an area of 4200 square metres. Lot 2013-2 would have a width of 10 metres along Main Street, a depth of 340 metres and an area of 17530 square metres.

A Member asked why the applicant wants to relocate the existing right-of-way from the eastern side to the western side of the property. Mr. Lapointe believes that the reason nobody ever built on the lot is because it's too rocky on the western side to dig a sewage system; relocating the right of way will help him prevent problems in the

problèmes dans le futur. Il utilisera le droit de passage existant jusqu'à ce que quelque chose soit construit sur la propriété. Le président lui explique que s'il décide de vendre le lot 2013-1, l'acheteur ne voudra pas nécessairement garder le droit de passage existant sur sa propriété, et que celui sur le lot 2013-2 devra être utilisé.

Attendu que :

- Monsieur Lapointe a l'intention de lotir la propriété en deux lots distincts;
- lorsque Monsieur Lapointe a fait l'acquisition des propriétés, elles étaient loties en deux lots distincts et avaient deux factures de taxe séparées;
- Monsieur Lapointe avait acheté les propriétés avec l'intention d'installer une habitation unifamiliale sur la parcelle numéro 1;
- il y a eu probablement une mauvaise communication entre l'avocat et Monsieur Lapointe, et;
- il va améliorer la parcelle numéro 2 en lui donnant une façade de 10 mètres le long de la rue Main.

Il est proposé par : Rachelle Boudreau

Et appuyé par : Lévis Roy

QUE le lotissement soit approuvé tel que présenté avec la condition suivante :

- qu'un permis soit émis par le ministère de la Santé pour l'installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées sur le lot 2013-1.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Paul Blanchard, 132 rue Longbow, North Tetagouche, filière 20892, NID 20331906

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-05-6.2. Monsieur Blanchard désire construire un bâtiment accessoire de 9.95 mètres par 10.97 mètres

future. He will use the existing right-of-way until something is built on the property. The Chairman advised Mr. Lapointe that if he decides to sell lot 2013-1, the buyer will not want to keep the existing right of way on his property, and they will need to use the right of way on lot 2013-2.

Whereas:

- Mr. Lapointe has the intention of dividing the property into two distinct lots;
- when Mr. Lapointe bought the properties, they were subdivided into two distinct lots and they each had a tax bill;
- Mr. Lapointe bought these properties with the intention of installing a single family dwelling on parcel number 1;
- there were probably miscommunication between the lawyer and Mr. Lapointe, and;
- he will improve parcel number 2 by giving it a frontage of 10 metres along Main Street.

It is moved by : Rachelle Boudreau

And seconded by : Lévis Roy

THAT the subdivision be approved as presented with the following condition:

- that a permit be issued by the Department of Health for the installation of an onsite sewage disposal system on lot 2013-1

MOTION CARRIED

6.2 Paul Blanchard, 132 Longow Street, North Tetagouche, file 20892, PID 20331906

The Development Officer presents the administration report CCRU-05-6.2. Mr. Blanchard would like to build an accessory building of 9.95 metres by 10.97

soit d'une superficie de 102 mètres carrés et d'une hauteur de 6.03 mètres. Le bâtiment accessoire servirait à entreposer ses véhicules, ses motos et d'atelier.

Monsieur Blanchard est présent et est satisfait de la présentation de sa demande. Il ajoute que le dessinateur lui propose d'augmenter sa hauteur de 30 cm pour accommoder une meilleure pente. Il confirme qu'il travaille le bois dans l'atelier et que le haut sera utilisé comme studio de musique.

Attendu que :

- le bâtiment accessoire sera aménagé dans la cour arrière du bâtiment principal;
- il y a des bâtiments accessoires de grandeur similaire dans ce secteur;
- le plan rural de North Tetagouche est obsolète et que les normes de zonage en vigueur dans les autres communautés de la CSR3 permettent des bâtiments accessoires de cette grandeur, et;
- le COS est très faible

Il est proposé par : Elmer Roach

Et appuyé par : Elizabeth Lanteigne

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

- Le bâtiment accessoire devra uniquement servir à des fins domestiques résidentielles. Aucune activité commerciale ne sera permise.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement Gerald Landry & Bernice Landry, chemin Millstream, Dunlop, filière 1004530, NID 20818613

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-05-6.3. Le propriétaire désire vendre une parcelle de terrain afin d'agrandir la propriété voisine. En lotissant de la façon proposée, il réduirait

metres with an area of 102 square metres and a height of 6.03 metres. The accessory building will be used to store his cars, motorcycles and as a workshop.

Mr. Blanchard is present and is satisfied with the presentation of his request. He adds that the designer proposed that he increased the height of 30 cm to accommodate a better slope. He confirms that the workshop is for wood working and that the 2nd storey will be used as a music studio.

Whereas:

- That the accessory building will be built in the back yard of the main building.
- That there are accessory buildings of the same size in the area.
- The rural plan of North Tetagouche is obsolete and the zoning provisions that apply in the other communities of the RSC3 allow accessory buildings of this size.
- The percentage of soil occupancy is very low.

It is moved by : Elmer Roach

And seconded by : Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted as presented with the following condition:

- The accessory building only be used for domestic residential use. No commercial activity will be allowed.

MOTION CARRIED

6.3 Gerald Landry & Bernice Landry Subdivision, Millstream Road, Dunlop, file 1004530, PID 20818613

The Development Officer presents the administration report CCRU-05-6.3. The owner would like to sell a parcel of land to the neighboring owner. By subdividing in such a manner, he would reduce the width of

la largeur de sa propriété à environ 36.4 mètres et la superficie à environ 1230 mètres carrés.

M. Jean-Claude Vienneau ainsi que M. et Mme Landry sont présents à la réunion. Ils sont satisfaits de la présentation de leur demande.

Attendu que :

- le propriétaire utilise cette portion de terrain depuis plusieurs années;
- qu'il y a une habitation unifamiliale existante sur chaque propriété;
- qu'il y a un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées ainsi que des puits artésiens sur chaque propriété;
- on améliore la propriété de Monsieur Landry et qu'on aura deux terrains de dimension similaire, et;
- il n'augmente pas la densité d'habitation unifamiliale à l'intérieur du lotissement proposé.

Il est proposé par : Rachelle Boudreau

Et appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le lotissement soit approuvé tel que présenté avec les conditions suivantes :

- La partie restante soit arpentée et incluse à l'intérieur du plan de lotissement afin de s'assurer de la superficie de cette dernière.
- Les cours d'eau réglementés ainsi que leurs zones tampons de 30 mètres réglementés soient identifiés avec le texte approprié sur les plans finals de lotissement.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Lotissement Joseph Luc Noel, promenade John Cormier, filière 1004531, NID 20267944

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-05-6.4. Monsieur Noel est propriétaire de deux terrains situés le long de la promenade John Cormier à

his property to approximately 36.4 metres and the area to approximately 1230 square metres.

Mr. Jean-Claude Vienneau as well as Mr. & Mrs. Landry are present at the meeting. They are satisfied with the presentation of their request.

Whereas:

- the owner has been utilizing that parcel of land for several years;
- there is an existing single family dwelling on each lot;
- there is an onsite sewage disposal system and a well on each property;
- they are improving the size of Mr. Landry's property and creating two lots of similar size, and;
- they do not increase the density of single family dwelling within the proposed subdivision.

It is moved by : Rachelle Boudreau

And seconded by : Jeannot Gionet

THAT the subdivision be approved as presented with the following conditions:

- The remnant be surveyed and included within the subdivision plan in order to make sure of the area of the remnant.
- The regulated watercourse and their 30 metre buffer shall be identified with the proper wording on the final prints.

MOTION CARRIED

6.4 Joseph Luc Noel Subdivision, John Cormier Drive, file 1004531, PID 20267944

The Development Officer presents the administration report CCRU-05-6.4. Mr. Noel is the owner of two properties located along John Cormier Drive in Beresford. He

Beresford. Il désire transférer une partie du lot 20267944 à la propriété voisine 20734703 afin de l'agrandir. En lotissant de la façon proposée, il réduirait la largeur du lot 20267944 à 30.48 mètres et la superficie à 2330 mètres carrés. L'intention de Monsieur Noel est de vendre le lot 20267944 et de construire un chalet sur le lot 20734703.

Monsieur Noel est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- il y a un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées ainsi que des puits artésiens sur chaque propriété;
- ils n'augmenteront pas la densité de fosse septique dans ce secteur;
- même si on réduit la grandeur du lot 20267944, on améliore les dimensions du lot 20734703, et;
- le produit final sera deux lots sous standard de dimension similaire.

Il est proposé par : Lévis Roy

Et appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE le lotissement soit approuvé tel que présenté avec les conditions suivantes :

- La partie restante soit arpentée et incluse à l'intérieur du plan de lotissement afin de s'assurer de la superficie de cette dernière;
- Les cours d'eau réglementés ainsi que leurs zones tampons de 30 mètres réglementés soient identifiés avec le texte approprié sur les plans finals de lotissement.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Thérèse Fournier, 991 rue Champagne, Dunlop, filière 20905, NID 20638284

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-05-6.5*. Madame Fournier désire construire un agrandissement

would like to transfer part of lot 20267944 to the neighboring property 20734703 in order to enlarge the lot. By subdividing in the proposed manner, he would reduce the width of the lot 20267944 to 30.48 metres and the area to 2330 square metres. Mr. Noel intends to sell lot 20267944 and build a cottage on lot 20734203.

Mr. Noel is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- there is an onsite sewage disposal system and a well on each property;
- they do not increase the density of septic tank in the area;
- even if we are reducing the size of lot 20267944, they are improving the dimensions of lot 20734703, and;
- the final product will be two substandard lots of similar size.

It is moved by : Lévis Roy

And seconded by : Elizabeth Lanteigne

THAT the subdivision be approved as presented with the following conditions:

- The remnant be surveyed and included within the subdivision plan in order to make sure of the area of the remnant.
- The regulated watercourse and their 30 metre buffer shall be identified with the proper wording on the final prints.

MOTION CARRIED

6.5 Thérèse Fournier, 991 Champagne Street, Dunlop, file 20905, PID 20638284

The Development Officer presents the administration report *CCRU-05-6.5*. Mrs. Fournier would like to build an extension of

de 4.87 mètres par 6.09 mètres sur le bâtiment accessoire existant. La dimension totale du bâtiment accessoire serait de 6.09 mètres par 15.24 mètres soit d'une superficie de 92.9 mètres carrés. La superficie totale des bâtiments accessoires serait de 282 mètres carrés.

Attendu que :

- la commission d'urbanisme lui a déjà accordé une dérogation pour construire un bâtiment accessoire pour entreposer sa roulotte de voyage;
- cette demande représente une dérogation de 101%, et;
- l'administration est d'avis que cette demande n'est pas en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

L'administration recommande le refus de cette demande.

L'administration a reçu une lettre signée par les voisins de Madame Fournier approuvant la demande de construction. Madame Fournier est présente à la réunion. Elle dit qu'elle ne laisse aucun véhicule à l'extérieur et montre des photos de tous ces véhicules. Un membre lui demande qu'est-ce qu'elle va faire si elle achète un autre véhicule, elle répond qu'elle devra en vendre un autre. Un membre demande si les travaux ont déjà débuté, madame Fournier réplique qu'elle ne croyait pas avoir besoin d'un permis de construction pour une rallonge à un bâtiment excitant.

Attendu que :

- la propriété est située à côté de la ligne d'Hydro et aucune construction résidentielle aura lieu de ce côté;
- la propriété en arrière est toute boisée et les bâtiments accessoires ne sont pas visibles;
- le COS est très faible
- les trois voisins adjacents n'ont aucune objection, et;
- les bâtiments accessoires servent uniquement

4.87 metres by 6.09 metres on the existing accessory building. The total size of the accessory building will be 6.09 metres by 15.24 metres with an area of 92.9 square metres. The total area of the accessory buildings would be 282 square metres.

Whereas:

- the Planning Commission has already granted a variance to build an accessory building to store her travel trailer;
- this request represent a variance of 101%, and;
- the administration believes that this request is not in accord with the general intent of the by-law.

The administration recommends that the variance request be refused as presented.

The administration received a letter signed by neighbors of Mrs. Fournier approving the construction request. Ms. Fournier is present at the meeting. She said that she leaves no vehicle outside and showed pictures of all her vehicles to the members. A Member asked what she will do if she buys another vehicle; she replied that she will have to sell another. A Member asked if the construction had already begun, Ms. Fournier replied that she assumed she didn't need a building permit for an extension to an exciting building.

Whereas:

- the property is located next to the Hydro line and no residential construction will take place on that side;
- the accessory buildings are in a wooded area on the back of the property;
- The percentage of soil occupancy is very low.
- the three adjacent neighbors have no objections, and;

à des fins domestiques résidentielles.

- the accessory buildings are used only for domestic residential use.

Il est proposé par : Rachelle Boudreau

Et appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 Élection du vice-président/vice-présidente

L'élection sera remise jusqu'à ce que la ville de Beresford ait un représentant.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 45

It is moved by : Rachelle Boudreau

And seconded by : Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. New business

7.1 Election of new Vice-Chairperson

The election is postponed until the Town of Beresford has a representative.

8. Meeting adjourned

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

Patrick Mallet,
Président / Chairman