

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

Réunion 2013-09

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

**17 décembre 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 :

Alain Gauvin, Ville de Beresford
Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, DSL
Lévis Roy, 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 présenté.
MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun conflit n'est déclaré.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal

Proposé par : Rachelle Boudreau
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

Meeting 2013-09

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

**December 17, 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 :

Alain Gauvin, Ville de Beresford
Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, LSD
Lévis Roy, 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 presented.
MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

No conflict of interest is brought up.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes

Moved by : Rachelle Boudreau
Seconded by : Elizabeth Lanteigne

QUE le procès-verbal de la réunion du 19 novembre 2013 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Le service d'urbanisme et le promoteur du Rezoning Charles Roy ont travaillé sur un concept pour les bacs de recyclage et de poubelles qui a ensuite été présenté au conseil municipal de Petit-Rocher. Le directeur de la planification présente ledit plan au comité.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Beresford Housing, 650 rue Baie, Beresford, NID 20861746, filière 21207

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-09-6.1*. Le propriétaire désire construire une habitation unifamiliale à environ 95 mètres de l'emprise de la rue de la Baie. En construisant à cet endroit, le bâtiment accessoire serait situé dans la cour avant du bâtiment principal. Ceci constituerait une dérogation pour la marge de retrait avant ainsi que pour l'emplacement du bâtiment accessoire.

Attendu que :

- Le propriétaire désire aménager le terrain à des fins résidentielles.
- Le propriétaire ne désire plus lotir le restant de terrain.
- Le propriétaire a reçu un permis de construction pour construire un bâtiment accessoire à environ 85 mètres de l'emprise de la rue.
- L'emplacement des bâtiments n'affectera pas les propriétés voisines.

Proposé par : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

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

THAT the minutes from the November 19, 2013 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The Planning Department and the promoter of the Charles Roy Rezoning have worked on a concept for recycling and garbage bins that was then presented to the municipal Council of Petit-Rocher. The Planning Director presented the concept to the Committee.

6. Public presentation and committee decision

6.1 Beresford Housing, 650 Baie Street, Beresford, PID 20861746, file 21207

The Development Officer presents the administration report *CCRU-09-6.1*. The owner wants to build a single family dwelling at approximately 95 metres from de la Baie Street right of way. By building at that location, the accessory building would be located in the front yard of the main building. This would constitute a variance as for the front yard setback and the location of the accessory building.

Whereas:

- The owner wishes to develop the property for residential purposes.
- The owner no longer wishes to subdivide the rest of the lot.
- The owner has received a building permit to build an accessory building at approximately 85 metres from the street right of way.
- The location of the buildings will not affect the neighboring properties.

Moved by: Rachelle Boudreau

Seconded by: Jeannot Gionet

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

- L'habitation unifamiliale devra être branchée aux réseaux de service d'égout sanitaire et d'aqueduc.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Delphis Haché, 513 rue Principale, Petit-Rocher, filière 21218, NID 2414215

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-09-6.2*. Le propriétaire désire transformer l'ancien centre Évangélique en centre multiservice axé sur les soins personnels (salon de coiffure, esthétique, bronzage, ongle, etc.). Le demandeur est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- Le propriétaire désire aménager le bâtiment afin d'opérer un centre de service pour soins personnels.
- Cet usage peut être considéré comme étant suffisamment comparable ou compatible à un établissement dispensant des soins de santé qui est un usage permit l'intérieur de cette zone.
- Les propriétés avoisinantes sont zonées commerciale mixte et un établissement de service est un usage permis à l'intérieur de cette zone.
- En 2008, la municipalité de Petit-Rocher a rezonné ladite propriété d'une zone commerciale mixte à une zone de service collectif.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Michael David Smith, Canobie, filière 1004562, NID 20858429

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-09-6.3*. Le propriétaire désire lotir sa propriété en trois

- That the single family dwelling shall be hooked up to the sewer and water service system.

MOTION CARRIED

6.2 Delphis Haché, 513 Principale Street, Petit-Rocher, file 21218, PID 20414215

The Development Officer presents the administration report *CCRU-09-6.2*. The owner would like to transform the old Apostolic Bible Church into a multiservice center based on personal care (hairdresser, aestheticism, tanning, nail, etc.). The applicant is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- The owner wishes to develop the building in order to operate a multiservice center based on personal care business.
- This use maybe considered to be sufficiently similar or compatible to a health care establishment which is a permitted use within that zone.
- The neighboring properties are zone mixed commercial and a service establishment is a permitted use within that zone.
- In 2008, the municipality of Petit-Rocher rezoned the property from a commercial mixed zone to a collective service zone.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Michael David Smith, Canobie, file 1004562, PID 20858429

The Development Officer presents the administration report *CCRU-09-6.3*. The owner would like to subdivide his lot into

lots distincts. Le lot 13-3 aura une façade le long d'une rue publique, pour ce qui est des lots 13-1 et 13-2, ils auront des façades le long d'un accès privé de 20 mètres de largeur qui n'est pas aménagé aux normes du ministère des Transports et Infrastructure. Tous les lots ont des largeurs, des profondeurs et des superficies qui respectent les normes minimales requises. Le propriétaire demande l'approbation de deux lots sur une voie d'accès que le comité peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

three distinct lots. Lot 13-3 would have a frontage along a public street, as for lots 13-1 and 13-2 they would have frontages along a 20 metre wide private access which is not developed to the minimum standards of the Department of Transportation and Infrastructure. All the lots would have the minimum width, depth and area required. The owner is requesting the approval of two lots on a private access as may be approved by the Committee as being advisable for the development of the land.

Attendu que :

- L'accès privé n'est pas aménagé aux normes minimales du ministère des Transports et Infrastructure.
- Le rond-point ne respecte pas les normes du ministère des Transports et Infrastructures.
- Les angles d'intersection des rues ou accès ne respectent pas les normes du ministère des Transports et Infrastructures.
- Ce secteur est constitué principalement d'habitations unifamiliales et non des chalets.
- L'administration est d'avis que les lots proposés seront utilisés à des fins résidentielles et que la rue devrait être construite aux normes du ministère des Transports et Infrastructure et appartenir par le ministère.

Whereas:

- The private access will not be built to the minimum standards of the Department of Transportation and Infrastructure.
- The turning circle does not respect the minimum standard of the Department of Transportation and Infrastructure.
- The angle of intersection of the street or access does not respect the minimum standards of the Department of Transportation and Infrastructure.
- This area is mainly single family dwellings and not cottages.
- The administration believes that the proposed lots will be used for dwelling and the street should be built to the standards of the Department of Transportation and Infrastructure and owned by the Department.

L'administration recommande que le comité refuse le plan provisoire tel que soumis.

The administration recommends that the Committee rejects the tentative subdivision plan as presented.

M. Smith est présent à la réunion. Il dit qu'il a été mis au courant des problèmes et qu'il n'a pas examiné d'autres options pour tenter de résoudre les préoccupations de l'administration. Il n'a pas débuté les travaux sur l'accès privé; il attendait de voir si le plan provisoire serait approuvé avant d'investir dans le projet. L'acheteur du lot de gauche sera le propriétaire de l'accès privé. Un membre du Comité demande s'il avait vérifié

Mr. Smith is present at the meeting. He says that he was made aware of the issues and has not considered any other options in attempt to address the administration's concerns. He has not begun any work on the private access; he was waiting to see if the proposed plan would be approved before investing money in the project. The owner of the lot on the left would own the private access. A committee member asked if he had looked

les coûts afin de construire une route selon les normes du ministère des Transports et Infrastructures. M. Smith a répondu qu'il n'était pas nécessaire pour juste deux lots et que cela semblait être exagéré pour ce projet. Le directeur de la planification ajoute que leur préoccupation est que les lots seront utilisés pour construire des habitations unifamiliales, et non des chalets, et qu'après un certain temps, les propriétaires exigeront que la province entretienne le chemin sous-standard. M. Smith répond que l'intention est de vendre les lots pour les chalets. Il n'a pas d'acheteurs potentiels encore; il attend de savoir si son plan sera approuvé avant d'aller plus loin. Un membre souligna qu'il n'a aucun moyen de s'assurer que des chalets seront construits et non des maisons. Le Président suggère que l'administration pourrait créer ses propres normes et des conditions pour protéger les acheteurs, et si le demandeur n'a aucune objection à retarder sa demande, il serait déposé sur la table jusqu'à la prochaine réunion en février.

into the cost of having the road built to the Department of Transportation and Infrastructure standards. Mr. Smith replied that it was unnecessary for just two lots and that it seemed like overkill for this project. The planning director adds that their preoccupation is that the lots will be used for dwellings instead of cottages and that after a while the owners will ask the province to maintain the substandard road. Mr. Smith replies that the intent is to sell the lots for cottages. He does not have any potential buyers yet; he is waiting for approval before moving forward. A member pointed out that there is no way to insure that someone would build a cottage or a dwelling. The Chair suggests that the administration could come up with its own standards and conditions to protect the buyers, and if the applicant had no objections in postponing his request, it would be tabled until the next meeting in February.

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Lévis Roy

QUE la demande soit tablée jusqu'à la prochaine réunion.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Nul

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 15.

Moved by: Elmer Roach

Seconded by: Lévis Roy

THAT the request be tabled and brought back at the next RPAC meeting.

MOTION CARRIED

7. New business

None

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:15 p.m.

Patrick Mallet,
Président / Chairperson