

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

Réunion 2014-12

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

20 mai 2014

**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.

2. Appel nominal

Présents :

Alain Gauvin, 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 : Jeannot Gionet

Appuyé par : Lévis Roy

QUE l'ordre du jour soit adopté en ajoutant les
points suivants :

- 7.1 AGA 2013 de la CSR Chaleur
- 7.2 Documents

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun conflit n'est déclaré.

Meeting 2014-12

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

May 20, 2014

**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 p.m.

2. Roll call

Present :

Alain Gauvin, 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 : Jeannot Gionet

Seconded by : Lévis Roy

THAT the agenda be approved by adding the
following items:

- 7.1 Chaleur RSC 2013 AGM
- 7.2 Documents

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 : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le procès-verbal de la réunion du 15 avril 2014 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Plan rural Nigadoo

Le directeur de la planification présente le plan rural révisé du village de Nigadoo.

Proposé par : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE le comité fasse parvenir un avis favorable au village de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Rezoning Quality Trailers & RV's Inc., 1193 rue Principale, Beresford, NID 20867024

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.2*. Le demandeur désire une modification au zonage afin de permettre la construction d'un complexe d'habitation. Le projet tel que présenté comprendrait 52 unités de logement répartis dans 7 habitations à logements multiples. La plus petite habitation comprendrait 4 unités de logement alors que la plus grande en comprendrait 12. Chaque unité de logement mesurerait environ 46 pieds de largeur et 40 pieds de profondeur et aurait son propre garage rattaché.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes

Moved by : Rachelle Boudreau

Seconded by : Jeannot Gionet

THAT the minutes from the April 15, 2014 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None

6. Public presentation and committee decision

6.1 Nigadoo Rural Plan

The Planning Director presents the revised Rural Plan for the Village of Nigadoo.

Moved by : Rachelle Boudreau

Seconded by : Jeannot Gionet

THAT the committee sends a favorable recommendation to the Village of Nigadoo.

MOTION CARRIED

6.2 Rezoning Quality Trailers & RV's Inc. 1193 Principale Street, Beresford, PID 20867024

The Planning Director presents the administration report *CCRU-12-6.2*. The applicant is requesting a zoning amendment to allow the construction of a residential complex. The project as presented would include 52 residential units divided up in 7 buildings with multiple dwelling units. The smallest would include 4 dwelling units while the largest in would include 12. Each residential unit would measure about 46 feet wide and 40 feet in depth and would have its own attached garage.

Les membres du comité sont préoccupés à savoir comment les bacs de recyclage et de poubelles vont être rangés.

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Lévis Roy

QUE le comité fasse parvenir un avis favorable à la ville de Beresford avec la condition suivante :

- Les bacs de recyclage et de poubelles soient rangés d'une façon esthétique.

MOTION ADOPTÉE

**6.3 Rezoning Beresford Housing (2001) Inc.,
650 rue de la Baie, Beresford, NID
20861746**

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.3*. Le demandeur désire une modification au zonage afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale en rangée comprenant un maximum de 6 unités de logement. Une allée de circulation serait aménagée dans l'espace de 20 mètres réservés pour la construction de la rue future. L'habitation serait construite à une distance variant entre 225 et 250 pieds de la rue de la Baie afin de laisser suffisamment de retrait à l'arrière des lots longeant la rue de la Baie. Chaque unité de logement mesurerait environ 36 pieds de largeur et 60 pieds de profondeur et aurait son propre garage rattaché. Il ajoute qu'il va avoir des arbres afin de créer une zone tampon.

Les membres du comité sont préoccupés à savoir comment les bacs de recyclage et de poubelles vont être rangés.

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Lévis Roy

QUE le comité fasse parvenir un avis favorable à la ville de Beresford avec les conditions suivantes :

The committee members are concerned with how the recycling and garbage bins are going to be stored.

Moved by : Alain Gauvin
Seconded by : Lévis Roy

THAT the committee sends a favorable recommendation to the Town of Beresford with the following condition:

- The garbage and recycling bins are arranged in an aesthetic manner.

MOTION CARRIED

**6.3 Rezoning Beresford Housing (2001) Inc.,
650 de la Baie Street, Beresford, PID
20861746**

The Planning Director presents the administration report *CCRU-12-6.3*. The applicant is requesting a zoning amendment to allow the construction of a multifamily dwelling strip with a maximum of 6 units. A traffic lane would be built in the 20 meter space reserved for the construction of the future street. The dwelling would be built at a distance ranging between 225 and 250 feet of Bay Street to allow a sufficient setback to the rear of the lots along Bay Street. Each unit would measure approximately 36 feet wide and 60 feet deep and have its own attached garage. He adds that there will be trees to create a buffer zone.

The committee members are concerned with how the recycling and garbage bins are going to be stored.

Moved by : Alain Gauvin
Seconded by : Lévis Roy

THAT the committee sends a favorable recommendation to the Town of Beresford with the following conditions:

- Les bacs de recyclage et de poubelles soient rangés d'une façon esthétique.
- Une zone tampon doit être créée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Groupe Jean Coutu Inc., 63 rue Rochette, Petit-Rocher, filière 21264, NID 20322384

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.4*. Le propriétaire désire remplacer le bâtiment existant (pharmacie) par un nouveau bâtiment commercial (pharmacie) de 585.56 mètres carrés. Le nouveau bâtiment serait construit à 4 mètres de l'emprise de la rue Rochette, à 4 mètres de l'emprise de la rue Principale et à 4 mètres de la limite sud de la propriété. Il déménagerait ou démolirait le bâtiment existant (pharmacie) lorsque la construction du nouveau bâtiment serait achevée. Donc, il demande une dérogation pour la marge de retrait par rapport à l'emprise de la rue Principale, une dérogation pour la marge de retrait par rapport à l'emprise de la rue Rochette, une dérogation pour le nombre de zones de chargement et déchargement hors rue ainsi qu'une permission temporaire pour le nombre de bâtiments principaux pendant la période de construction.

Mr. Jean-Marie Roy, représentant du Groupe Jean Coutu, est présent à la réunion. Il est satisfait avec la présentation de la demande. Toutefois, il mentionne qu'ils ont essayé à quelques reprises de rejoindre le propriétaire de l'enseigne, soit CP REIT LPL, sans succès. Il demande donc si la troisième condition suggérée par l'administration, celle que le promoteur fournisse une lettre signée par le propriétaire de l'enseigne à l'effet que le nouveau bâtiment respecte les termes du droit de servitude signé en 1989 ou que les parties s'entendent pour la relocaliser à leur convenance, soit retirée si la demande est approuvée.

- The garbage and recycling bins are arranged in an aesthetic manner.
- A buffer zone be included

MOTION CARRIED

6.4 Groupe Jean Coutu Inc., 63 Rochette Street, Petit-Rocher, file 21264, PID 20322384

The Development Officer presents the administration report *CCRU-12-6.4*. The owner would like to replace the existing building (drugstore) with a new commercial building (drugstore) of 585.56 square metres. The new building would be located at 4 metres from the Rochette Street right of way, at 4 metres from the Principale Street right of way and at 4 metres from the Southern boundary line of the property. They would move or demolish the existing building (drugstore) when the new building is completed. They are requesting a variance for the setback from the Principale Street right of way, a variance for the setback from the Rochette Street right of way, a variance for the number of off street loading and unloading zone and a temporary authorization for the number of main buildings on the property for the time of construction.

Mr. Jean-Marie Roy, a Groupe Jean Coutu representative, is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of the request. However, he mentions that they had tried several times to reach the owner of the sign, CP REIT LPL, without success. Therefore requests that the third administration condition, the one where the promoter supply a letter signed by the owner of the sign to the effect that the new building respects the terms of the easement made in 1989 or that the party agrees to relocate the sign at their convenience, be removed if the variance request is accepted.

Monsieur Roger Thériault et Monsieur Jean-Eudes Hébert, propriétaires des lots adjacents, sont présents à la réunion. Ils sont préoccupés avec le déblaiement de la neige. Monsieur Roy les avise que cela ne devrait pas changer. Des architectes ont été embauchés afin de s'assurer que les normes sont suivies incluant la déviation de l'eau dans les égouts pluviaux. Messieurs Thériault et Hébert sont satisfaits de la réponse.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Rachelle Boudreau

QUE la demande de dérogation soit acceptée avec les conditions suivantes:

- les trois lots, soit les NID 20322335, 20322384 et 20323556 devront être amalgamés en un seul lot distinct avant l'émission du permis de construction.
- le bâtiment existant soit déménagé ou démolit lorsque les travaux de construction du nouveau bâtiment sont achevés.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Réjean & Louise Kenny, 3220 Route 180, South Tetagouche, filière 21297 NID 20863957

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.5*. Le propriétaire désire construire une habitation bifamiliale sur la propriété identifiée ci-dessus. Le lot a une largeur de 54.864 mètres. Les dispositions de zonage stipulent qu'un terrain non desservi par un réseau privé d'évacuation des eaux usées doit avoir une largeur minimale de 59 mètres afin d'accueillir une habitation bifamiliale. L'administration a obtenu l'autorisation du ministère de la Santé pour l'installation d'un système privé d'évacuation des eaux usées pouvant desservir l'usage proposé.

Mr. Roger Thériault and Mr. Jean-Eudes Hébert, owners of the adjacent properties, are present at the meeting. They are concerned with the snow removal. Mr. Roy mentions that this should not change. Architects were hired to ensure that standards are followed including the deviation of the water in the sewers. Mr. Thériault and Mr. Hébert are satisfied with the response.

Moved by : Lévis Roy

Seconded by : Rachelle Boudreau

THAT the variance request be accepted with the following conditions:

- the three lots bearing PID 20322335, 20322384 and 20323556 shall be amalgamated into one distinct lot before the issuance of the building permit.
- that the existing building be moved or demolished when the construction work of the new building be finalized.

MOTION CARRIED

6.5 Réjean & Louise Kenny, 3220 Route 180, South Tetagouche, file 21297, PID 20863957

The Development Officer presents the administration report *CCRU-12-6.5*. The owner would like to build a two family dwelling on the above noted lot. The lot has a width of 54.864 metres. The zoning provisions stipulate that a lot serviced by a private sewage disposal system shall have a width of 59 metres in order to accommodate a two family dwelling. The administration obtained the authorization from the Department of Health for the installation of a private sewage disposal system that would accommodate the proposed use.

Proposé par : Elmer Roach
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation pour construire une habitation bifamiliale soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.6 Marc Frenette, 198 rue Beausoleil, Beresford, filière 21305, NID 20243929

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.6*. Le propriétaire désire rénover l'habitation unifamiliale existante. Il désire construire une nouvelle fondation, remplacer le perron existant dans la cour avant et construire un agrandissement de 6.096 mètres par 9.44 mètres à l'arrière de l'habitation. La nouvelle fondation serait construite au même endroit soit à 3.2 mètres de l'emprise de la rue Beausoleil afin d'économiser de l'argent.

Attendu que:

- l'habitation unifamiliale est située à cet endroit depuis plusieurs années.
- l'emplacement de l'habitation unifamiliale n'affecte pas pour les travaux d'entretien de la rue Beausoleil.
- respecter la marge de retrait minimale engendrait des coûts de travaux importants pour le propriétaire.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jeannot Gionet

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

- La municipalité ne sera pas tenue responsable pour tout dommage pouvant être occasionné au bâtiment principal suite aux travaux d'entretien de la rue Beausoleil.

MOTION ADOPTÉE

Moved by : Elmer Roach
Seconded by : Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request to construct a two family dwelling be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.6 Marc Frenette, 198 Beausoleil Street, Beresford, file 21305, PID 20243929

The Development Officer presents the administration report *CCRU-12-6.6*. The owner would like to renovate the existing single family dwelling. He would like to build a new foundation, replace the existing steps in the front of the house and build an extension of 6.096 metres by 9.44 metres in the back of the dwelling. The new foundation would be built at 3.2 metres from the Beausoleil street right of way which is at the same location in order to save money.

Whereas:

- the single family dwelling has been at that location for several years.
- the location of the dwelling does not interfere with the maintenance services on Beausoleil Street.
- to respect the minimum set back would create an important construction cost to the owner

Moved by : Lévis Roy
Seconded by : Jeannot Gionet

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

- The municipality will not be held responsible for any damage that could be caused to the main building due to the maintenance services of Beausoleil Street.

MOTION CARRIED

6.7 Gérald Saulnier, rue Kent Lodge, Beresford, filière 21308, NID 20858643

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-12-6.7*. Le propriétaire désire construire une habitation unifamiliale ainsi qu'un bâtiment accessoire sur la propriété identifiée ci-dessus. Cet usage n'est pas spécifiquement permis à l'intérieur de cette zone, mais ils permettent des habitations à quatre unités de logements ainsi qu'une unité de logement à titre d'usage secondaire rattaché à certaines activités commerciales.

Attendu que:

- les usages résidentiels sont permis à l'intérieur de cette zone.
- qu'on réduit le nombre d'unité de logement de quatre unités à une unité de logement.
- le propriétaire est au courant qu'il se construira dans une zone de commerce routier qui permet des commerces de grande envergure.
- qu'il y a plusieurs habitations unifamiliales de construites à l'intérieur de cette zone.

Proposé par : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 AGA 2013 de la CSR Chaleur

L'Assemblée générale annuelle de la Commission de services régionaux Chaleur aura lieu le 28 mai prochain à 18 h 30 à la salle multifonctionnelle au 706, rue Principale à Petit-Rocher. L'AGA est ouvert au public.

6.7 Gérald Saulnier, Kent Lodge Street, Beresford, file 21308, PID 20858643

The Development Officer presents the administration report *CCRU-12-6.7*. The owner would like to build a single family dwelling and an accessory building on the above noted property. This use is not specifically permitted within that zone but they allowed a four unit apartment building and also a single dwelling as a secondary use attached to certain commercial activities.

Whereas:

- residential uses are permitted within that zone.
- we are reducing the number of dwelling units from four units to one unit.
- the owner is aware that he is building within a highway commercial zone that allowed large commercial activities.
- there are several single family dwelling within that zone.

Moved by : Rachelle Boudreau

Seconded by : Jeannot Gionet

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. New business

7.1 The Chaleur RSC 2013 AGM

The General Annual Meeting of the Chaleur Regional Service Commission will be held on May 28, 2014 at 6:30 p.m. in the Multipurpose Building at 706 Principale Street in Petit-Rocher. The GAM is open to the public.

7.2 Documents

Dorénavant, les documents seront envoyés par courriel à tous les membres du CCRU. Les membres peuvent apporter leur tablette lors des réunions afin de visualiser les documents.

7.2 Documents

From now on, the documents will be sent by e-mail to all members of the RPAC. The committee members may bring their tablet to meetings in order to view the documents.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20 h.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8 p.m.

Marc Bouffard,
Directeur de la planification / Planning Directeur

Carolle Roy,
Secrétaire d'assemblée / Secretary

DRAFT / ÉBAUCHE