

Réunion 2019-68

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

**19 novembre 2019
Salle de conférence de la Commission
Édifice municipal, Petit-Rocher**

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président,
Patrick Mallet, à 18h30.

2. Appel nominal

Présents :

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire

Membres absents :

Lévis Roy, DSL
Jeannot Gionet, DSL
Alain Gauvin, Beresford

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Elizabeth Lanteigne
Appuyé par : Paul Desjardins

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2019-68

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

**November 19, 2019
Board Room of the Commission
Municipal Building, 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:

Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, secretary

Members absent:

Lévis Roy, LSD
Jeannot Gionet, LSD
Alain Gauvin, Beresford

3. Adoption of the agenda

Moved by: Elizabeth Lanteigne
Seconded by: Paul Desjardins

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

<p>5. <u>Procès-verbal</u></p> <p>5.1 Adoption du procès-verbal du 17 septembre 2019</p> <p>Proposé par : Paul Desjardins Appuyé par : Elizabeth Lanteigne</p> <p>QUE le procès-verbal de la réunion du 17 septembre 2019 soit adopté tel que présenté.</p> <p style="text-align: center;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>5.2 Affaires découlant du procès-verbal</p> <p>Le président questionna s'il y avait un impact sur la demande de dérogation concernant le droit de passage mentionné dans le cas à l'article 6.1</p> <p>L'agent d'aménagement lui confirme qu'il n'y a aucun impact sur la demande et lui informa que l'on ne peut pas empêcher le transfert de la propriété.</p> <p>Le président mentionne que dorénavant, il serait bon de ne pas faire référence à des informations supplémentaires qui n'est pas relié à la demande autre que si ça un impact pour prendre une décision finale.</p> <p>6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u></p> <p>6.1 Lotissement - Sylvianne Roy, Route 322, Saint Laurent, NID 20241246, filière 1004859</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-68-6.1. Madame Sylvianne Roy est propriétaire d'un terrain qui a une largeur de 100 mètres, une profondeur de 1663 mètres et une superficie de 16.2 hectares. Elle désire lotir le lot 2019-1 qui aura une largeur de 50 mètres, une profondeur de 102 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés. En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 50 mètres, une profondeur de 1663 mètres et une superficie de 15.8 hectares.</p>	<p>5. <u>Minutes</u></p> <p>5.1 Adoption of the minutes of September 17, 2019</p> <p>Moved by: Paul Desjardins Seconded by: Elizabeth Lanteigne</p> <p>THAT the minutes from the September 17, 2019, meeting is adopted as presented.</p> <p style="text-align: center;">MOTION CARRIED</p> <p>5.2 Business arising from the minutes</p> <p>The chairman questioned if the right of way had any impact on the variance request mentioned in Article 6.1</p> <p>The Development Officer confirms him that there is no impact on the application and informs him that the transfer of the property can not be prevented.</p> <p>The chairman mentioned that in the future, it would be preferable not to add information that is not relevant to the variance request other than if it has an impact to take a final decision.</p> <p>6. <u>Public presentation and committee decisions</u></p> <p>6.1 Subdivision - Sylvianne Roy, Route 322, Saint Laurent, PID 20241246, file 1004859</p> <p>The Development Officer presents the administration report bearing the number CCRU-68-6.1. Mrs. Sylvianne Roy owns a property that has a width of 100 metres, a depth of 1663 metres and an area of 16.2 hectares. She would like to subdivide lot 2019-1 which will have a width of 50 metres, a depth of 102 metres and an area of 4000 square metres. By subdividing in such a manner, the remnant will have a width of 50 metres, a depth of 1663 metres and an area of 15.8 hectares.</p>
---	--

<p>Le lot proposé ainsi que la partie restante auront des profondeurs ainsi que des superficies respectant les normes minimales requises. Pour ce qui est de la largeur, ils auront 50 mètres de largeur au lieu du 54 mètres requis ce qui représente une dérogation de 7.5 %.</p> <p>L'inspecteur de la plomberie du ministère de la Justice et de la Sécurité publique nous a confirmé qu'il avait approuvé l'installation d'une fosse septique sur le lot 2019-1. Donc, il a aussi approuvé la largeur de la partie restante.</p> <p>Étant donné que le ministère de la Justice et de la Sécurité publique n'a aucune objection à l'installation d'un système d'épuration des eaux usées sur le lot 2019-1 ainsi que la partie restante et qu'il y aura problème d'espace pour la construction d'une habitation unifamiliale sur ces lots, l'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable.</p> <p>Madame Roy, étant présente à la réunion, mentionne qu'elle aimerait ajouter de la profondeur au lot 2019-1.</p> <p>Le président demande si cela aura un impact sur la demande de dérogations.</p> <p>L'agent d'aménagement mentionne que si on ajoute de la profondeur au lot 2019-1 cela n'aura aucun impact sur la demande de dérogation. Cependant, la largeur du lot devra être 50 mètres tel que demandé.</p> <p>Proposé par : Jean-Louis Arseneau Appuyé par : Elizabeth Lanteigne</p> <p>QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.</p> <p style="text-align: right;">MOTION ADOPTÉE</p>	<p>The proposed lot and the remnant will have depths and areas respecting the minimum size required. As for the width, it would be 50 metres instead of the requirement of 54 metres which will represent a variance of 7.5%.</p> <p>The plumbing inspector of the Department of Justice and Public Safety confirms that he had approved the installation of an onsite sewage disposal on lot 2019-1. Therefore, he also approved the width of the remnant.</p> <p>Since the Department of Justice and Public Safety does not have any objection to the installation of a sewage disposal system on lot 2019-1 as well as on the remnant and that there is enough space for the construction of a single-family dwelling on those lots, the Administration is of the opinion that this request for the variance is reasonable.</p> <p>At the meeting, Mrs. Roy mentions that she would like to extend the depth of lot 2019-1.</p> <p>The chairman asks if this would affect the variance request.</p> <p>The Development Officer mentioned that if we add depth to the lot 2019-1 it would not have any impact on the variance request. But the width of the lot would have to be 50 metres.</p> <p>Moved by: Jean-Louis Arseneau Seconded by: Elizabeth Lanteigne</p> <p>THAT the variance request to be approved as presented.</p> <p style="text-align: right;">MOTION CARRIED</p>
---	---

<p>6.2 Lotissement - Robert Killoran (2019), 3042 rue Main Street, Belledune, NID 50364587, filière 1004865</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-68-6.2. Monsieur Killoran est le propriétaire d'un terrain de 330 mètres de largeur, d'une profondeur de 655 mètres et d'une superficie de 14.2 hectares. Elle est située du côté nord de la rue Main à Belledune. Il désire lotir le lot 2019-1 qui aura une largeur de 310 mètres le long de la rue Main, une profondeur de 655 mètres et une superficie de 11.5 hectares. En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 20 mètres, une profondeur d'environ 255 mètres et une superficie de 2.7 hectares.</p> <p>Donc, il demande une dérogation pour la largeur de la partie restante ce qui représente une dérogation d'environ 63 %.</p> <p>Si nous examinons la forme de la partie restante, elle aura une largeur de 20 mètres qui sera utilisée comme un accès ou une entrée pour la grange ainsi que la partie principale du terrain situé le long de la Baie des Chaleurs. La partie principale aura une largeur de 95 mètres, une profondeur de 110 mètres et une superficie de 9500 mètres carrés.</p> <p>L'intention des arrêtés est de lotir des lots ayant des largeurs de 54 mètres à la limite de retrait ainsi que des superficies minimales de 4000 mètres carrés afin d'être capable d'y installer un système d'épuration des eaux usées. Même si ce n'est pas la meilleure façon de lotir la propriété, la portion principale de la partie restante respecte les dimensions minimales requises par rapport à la largeur, la profondeur ainsi que la superficie et ce qui est conforme à l'intention générale des arrêtés.</p> <p>Si le comité approuve la modification, l'administration recommande qu'aucun bâtiment ne soit construit sur la partie restante qui a une largeur d'environ 20 mètres.</p>	<p>6.2 Subdivision - Robert Killoran (2019), 3042 rue Main Street, Belledune, PID 50364587, file1004865</p> <p>The Development Officer presents the administration report bearing the number CCRU-68-6.2. Mr. Killoran is the owner of a property that has a width of 330 metres, a depth of 655 metres and an area of 14.2 hectares. It is located on the northern side of Main Street in Belledune. He would like to subdivide lot 2019-1 which would have a width of 310 metres along Main Street, a depth of 655 metres and an area of 11.5 hectares. By subdividing in such a manner, he will also create a remnant that would have a width of 20 metres, a depth of approximately 255 metres and an area of 2.7 hectares.</p> <p>Therefore, he is requesting a variance for the width of the remnant which represents a variance of approximately 63%.</p> <p>Looking at the shape of the remnant, the 20-metre width will be used as an access or driveway to the barn and to the main part of the remnant which is located along the Bay of Chaleur. The main part of the remnant will have a width of 95 metres, a depth of 110 metres and an area of 9500 square metres.</p> <p>The intents of the by-laws are to create lots that have a width of 54 metres at the minimum set back and have a minimum area of 4000 square metres in order to be able to install an onsite sewage disposal system. Even though this is not the best way to subdivide the land, the remnant portion of the main part of the property located along the Bay of Chaleur would have a depth, a width and an area that respect the minimum size required therefore following the general intent of the by-laws.</p> <p>If the committee approves the variance, the administration recommends that no building shall be built on the part of the remnant that has a width of approximately 20 metres.</p>
--	---

<p>Madame Roxanne Killoran est présente à la réunion. Elle est satisfaite de la présentation de sa demande.</p> <p>Proposé par : Paul Desjardins Appuyé par : Elizabeth Lanteigne</p> <p>QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée avec la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucun bâtiment ne sera permis d'être construit sur la portion de terrain d'environ 20 mètres de largeur. <p style="text-align: center;">MOTION ADOPTÉE</p> <p>6.3 Permis - Mélanie Haché, entre 312 et 318 rue Principale Street, Nigadoo, NID 20250114, filière 24513</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-68-6.3. Madame Mélanie Haché désire acheter la propriété appartenant à Monsieur Lionel Roy et portant le numéro d'identification 20250114. Cette propriété est située vis-à-vis la rue du Goulet soit entre les propriétés ayant les numéros civiques 312 et 318 rue Principale. Elle a une façade d'environ 23 mètres le long de la rue Principale et à 90 mètres de l'emprise de la rue, la propriété à largeur de 157 mètres. La propriété a une profondeur d'environ 449 mètres et une superficie d'environ 5.5 hectares.</p> <p>Madame Haché désire construire une habitation unifamiliale à environ 300 mètres de l'emprise de la rue publique afin d'avoir une vue sur la rivière Nigadoo.</p> <p>Le plan rural stipule que tout bâtiment principal qui est édifié sur un terrain qui donne sur une rue désignée desservie par le réseau d'égout sanitaire y soit raccordé à moins d'en être exempté par la municipalité. Le conseil a donné une exemption à madame Haché.</p>	<p>Mrs. Roxanne Killoran is present at the meeting. She is satisfied with the presentation of her request.</p> <p>Moved by: Paul Desjardins Seconded by: Elizabeth Lanteigne</p> <p>THAT the variance request to be approved as presented with the following condition:</p> <ul style="list-style-type: none"> - that no building shall be built within the portion of the remnant that measures approximately 20 metres. <p style="text-align: center;">MOTION CARRIED</p> <p>6.3 Permit - Mélanie Haché, between 312 and 318 rue Principale Street, Nigadoo, PID 20250114, file 24513</p> <p>The Development Officer presents the administration report bearing the number CCRU-68-6.3. Mrs. Mélanie Haché wishes to purchase the property belonging to Mr. Lionel Roy and bearing PID number 20250114. This property is located across du Goulet Street between properties bearing civic numbers 312 and 318 Principal Street. It has a frontage of approximately 23 metres along Principale Street and at 90 metres from the street right-of-way, the property has a width of 157 metres. The property has a depth of approximately 449 metres and an area of approximately 5.5 hectares.</p> <p>Mrs. Haché wants to build a single-family dwelling at about 300 metres from the public street right-of-way in order to have a view on the Nigadoo River.</p> <p>The rural plan stipulates that any main building that is built along a designated road service by the sanitary sewage system must be hooked up to it unless they are exempted by the municipality. The council has granted an exemption to Mrs. Haché.</p>
--	--

Étant donné la topographie et la largeur du terrain, l'emplacement proposé du bâtiment principal ne nuira pas au développement future de la propriété.

Cependant, les inspecteurs vont quand même vérifier que le bâtiment soit construit dans un endroit approprié (falaise, possibilité inondation).

Madame Haché est présente à la réunion. Elle est satisfaite de la présentation de sa demande.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation soit approuvée avec la condition suivante :

- que le propriétaire obtienne un permis d'installation pour un système privé d'évacuation des eaux usées du ministère de la Justice et de la Sécurité publique avant l'émission du permis de construction.

MOTION ADOPTÉE

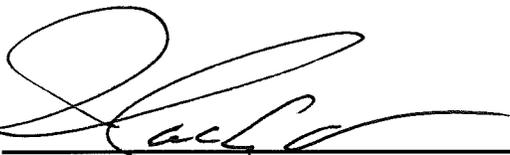
7. Affaires nouvelles

7.1 Mandat des membres expirés

Le président avise les membres que nous sommes toujours à l'attente d'une recommandation d'un représentant du DSL pour couvrir le territoire des régions non incorporées au sud-est de la rivière Middle pour remplacer monsieur Jeannot Gionet.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18h49.



Patrick Mallet, Président/Chairman

Due to the topography and the width of the property, the proposed location of the main building would not jeopardize the future development of the land.

Therefore, the inspector will verify to make sure that the main building will be built at an appropriate location (slope, possibility of flooding).

Mrs. Haché is present at the meeting. She is satisfied with the presentation of her request.

Moved by: Elizabeth Lanteigne
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved with the following condition:

- that the owner obtains a permit for the installation of a private onsite sewage disposal system from the Department of Justice and Public Safety prior to the issuance of the building permit.

MOTION CARRIED

7. New Business

7.1 Members expired term of office

The Chairman advised the members that we are awaiting a recommendation for a LSD representative to cover the southeast of the Middle River unincorporated areas in order to replace Mr. Jeannot Gionet.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:49 p.m.