

Réunion 2020-69

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

**9 juin 2020
Édifice municipal, Pointe-Verte**

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, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, DSL
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement

Membres absents :

Jeannot Gionet, DSL
Elizabeth Lanteigne, Belledune

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2020-69

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

**June 9, 2020
Municipal Hall, Pointe-Verte**

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, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Lévis Roy, LSD
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer

Members absent:

Jeannot Gionet, LSD
Elizabeth Lanteigne, Belledune

3. Adoption of the agenda

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

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 19 novembre 2019</p> <p>Proposé par : Paul Desjardins Appuyé par : Jean-Louis Arseneau</p> <p>QUE le procès-verbal de la réunion du 19 novembre 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>Aucun.</p> <p>6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u></p> <p>6.1 Lotissement - Glenn Gallant, route 134, Allardville, NID 20905089, filière 1004876</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-69-6.1. Le demandeur, Monsieur Glenn Gallant, désire lotir le lot 2020-1 qui aura une largeur, une profondeur ainsi qu'une superficie respectant les normes minimales requises. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante ou encore un lot « en forme de P » ou en « forme de casserole » donnant sur la route 134 qui est une rue publique entretenue par le ministère des Transports et de l'Infrastructure.</p> <p>Les dispositions du règlement provincial de lotissement stipulent qu'un lot non desservi par un système public d'évacuation des eaux usées doit avoir une largeur minimale de 54 mètres. Dans le cas présent, la largeur du manche donnant sur la rue serait de 18,9 mètres (existant), ce qui représente une dérogation de 65 % pour la largeur du lot.</p>	<p>5. <u>Minutes</u></p> <p>5.1 Adoption of the minutes of November 19, 2019</p> <p>Moved by: Paul Desjardins Seconded by: Jean-Louis Arseneau</p> <p>THAT the minutes from the November 19, 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>None.</p> <p>6. <u>Public presentation and committee decisions</u></p> <p>6.1 Subdivision - Glenn Gallant, route 134, Allardville, PID 20905089, file 1004876</p> <p>The Development Officer presents the administration report CCRU-69-6.1. The applicant, Mr. Gallant would like to subdivide lot 2020-1 which would have a width, a depth and an area respecting the minimum size required. By subdividing in such a manner, it also creates a remnant or a "P-shaped" or a "pan-shaped" lot overlooking Route 134 which is a public street maintained by the Department of Transportation and Infrastructure.</p> <p>The Provincial Subdivision Regulation Provisions stipulate that a lot not serviced by a sewer system for public use must have a minimum width of 54 metres. In the present case, the width of the handle facing the public street would be 18.9 metres (existing), which represents a variance of 65% for the width of the lot.</p>
--	--

Il est à noter que le manche ou l'accès à la partie restante est étroit ce qui rend quasi impossible le lotissement et le développement futur de la partie restante à moins qu'il utilise l'autre accès situé au nord du lot 2020-1.

Cependant, en lotissant de cette façon, cela permet de créer une seconde rangée de lots en retrait sans qu'il soit nécessaire de construire une nouvelle rue. Étant donné que le terrain est situé dans un secteur rural, la majeure partie du temps, ces parties restantes sont utilisées comme des terres à bois ou encore pour la construction de camp ou chalet.

Dans le passé, le comité a approuvé plusieurs demandes similaires, cependant, on demandait un manche ou accès de 20 mètres de largeur. Dans ce cas ici, le manche ou l'accès est existant et ne peut être élargi à moins d'acheter une partie de terrain des propriétaires voisins.

Monsieur Patrick Kearney est présent à la réunion. Il dit que son futur gendre est l'acheteur du lot 2020-1. Il mentionne qu'il est aussi intéressé à acquérir un droit de passage afin de pouvoir accéder à la propriété de son père situé du côté sud de la propriété.

L'agent d'aménagement lui explique qu'il n'a pas besoin d'avoir l'autorisation du comité pour le droit de passage. Il a seulement besoin de venir le rencontrer afin de savoir à quel endroit il désire le réserver. À première vue, il ne semble pas y avoir de problème.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation soit approuvée à condition qu'aucun bâtiment ne soit permis d'être construit ou aménagée dans le manche (accès) de 18,9 mètres de largeur.

MOTION ADOPTÉE

It should be noted that the handle or the access to the remnant is narrow which makes the subdivision and future development of the remnant almost impossible unless they used the other access located on the north of lot 2020-1.

However, by subdividing in this manner, it creates a second row of lots in recessed without the need to build a new street. Since the land is located in a rural area, most of the time, these remaining parts are used as woodland or for camp or cottage construction.

The committee approved several similar requests in the past, however, we were requesting a handle or access of 20 metres wide. In this case, the handle or access exists and may not be widened unless purchasing a portion of the neighbors property.

Mr. Patrick Kearny is present at the meeting. He mentions that his future son-in-law is the buyer of lot 2020-1. He mentions that he is also interested in acquiring a right-of-way in order to access to his father's property located on the south side of the property.

The Development Officer explains that he does not need any authorization from the committee for the right-of-way. He will only need to meet with him and explain where is want to reserve it. At first glance, there does not seem to be a problem.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request be approved as presented with the condition that no building will be allowed to be built or installed within the 18.9 metre-wide handle (access).

MOTION CARRIED

6.2 Lotissement – Ernestine Leclerc, 969 route 160, Allardville, NID 20298311, filière 1004878

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-69-6.2. Madame Ernestine Leclerc, désire lotir le lot 2020-1 qui aura une largeur, une profondeur ainsi qu'une superficie respectant les normes minimales requises. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante ou encore un lot « en forme de P » ou en « forme de casserole » donnant sur la route 160 qui est une rue publique entretenue par le ministère des Transports et de l'Infrastructure

Les dispositions du règlement provincial de lotissement stipulent qu'un lot non desservi par un système public d'évacuation des eaux usées doit avoir une largeur minimale de 54 mètres. Dans le cas présent, la largeur du manche donnant sur la rue serait de 11,5 mètres (existant), ce qui représente une dérogation de 79 % sur la largeur du lot.

Il est à noter que le manche ou l'accès à la partie restante est étroit ce qui rend impossible le lotissement et le développement futur de la partie restante.

Cependant, en lotissant de cette façon, cela permet de créer une seconde rangée de lots en retrait sans qu'il soit nécessaire de construire une nouvelle rue. Étant donné que le terrain est situé dans un secteur rural, la majeure partie du temps, ces parties restantes sont utilisées comme des terres à bois ou encore pour la construction de camp ou chalet.

Dans le passé, le comité à approuver plusieurs demandes similaires, cependant, on demandait un manche ou accès de 20 mètres de largeur. Dans ce cas ici, le manche ne peut être élargi à moins d'acheter une partie de terrain du propriétaire voisin ou encore de réduire la largeur du lot 2020-1 ce qui serait néfaste à la création de ce lot.

6.2 Subdivision – Ernestine Leclerc, 969 route 160, Allardville, PID 20298311, file 1004878

The Development Officer presents the administration report CCRU-69-6.2. Mrs. Leclerc would like to subdivide lot 2020-1 which will have a width, a depth and an area respecting the minimum size required. By subdividing in this manner, it also creates a remaining part or a "P-shaped" lot or a "pan-shaped form" along Route 160 which is a public street maintained by the Department of Transportation and Infrastructure.

The Provincial Subdivision Regulation provisions stipulate that a lot which is not serviced by a sewer system for public use must have a minimum width of 54 metres. In this case, the width of the handle facing the public street would be 11.5 metres (existing), which represents a variance of 79% for the width of the lot.

It should be noted that the handle or the access of the remnant is narrow which makes the subdivision and the future development of the remnant impossible.

However, by subdividing in this manner, it creates a second row of lots in recessed without the need to build a new street. Since the land is located in a rural area, most of the time, these remaining parts are used as woodland or for camp or cottage construction.

The committee approved several similar requests in the past, however, we were requesting a handle or access of 20 metres wide. In this case, the handle may not be widened unless purchasing a portion of the neighbors property or reducing the width of a lot 2020-1, which would be unfavorable to the lot creation.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation soit approuvée à condition qu'aucun bâtiment ne sera permis d'être construit ou aménagée dans le manche (accès) de 11,5 mètres de largeur.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Permis - Rolland Morrison, 167, rue Whalen, Beresford NID 20620613, filière 24689

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-69-6.3. Monsieur Morrison désire construire un agrandissement de 2,74 mètres par 5,86 mètres sur la maison existante afin d'y aménager un solarium. L'agrandissement serait construit à 5,99 mètres et 6,95 mètres de la limite arrière de la propriété. Donc, ils demandent une dérogation pour la marge de retrait arrière.

Les dispositions de l'arrêté de zonage stipulent que le bâtiment principal doit respecter un retrait minimal de 7,5 mètres de la limite arrière du terrain. Lors de la construction de la résidence, ils ont construit une fondation de 2,74 mètres par 6,95 mètres recouverte d'une dalle de béton dans la cour arrière. Cette portion du bâtiment est utilisée comme un patio et donne accès à la maison.

La portion la plus prononcée sera située à environ 5,99 mètres de la limite arrière de la propriété. Il désire construire des murs et un toit afin de transformer cette partie en solarium. Donc, la marge de retrait représenterait une dérogation d'environ 20 % du côté sud et de 7 % du côté nord de l'allonge.

Lors de l'approbation du lotissement, ils ont approuvé un lot avec une profondeur de 25,661 mètres le long de la rue Whalen au lieu du 30 mètres requis.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved as presented with the condition that no building will be allowed to be built or installed in the 11.5 metre-wide handle (access).

MOTION CARRIED

6.3 Permit - Rolland Morrison, 167 Whalen St, Beresford, PID 20620613, file 24689

The Development Officer presents the administration report CCRU-69-6.3. Mr. Morrison wants to build an extension of 2.74 metres by 5.86 metres on the existing house in order to develop a solarium. The extension would be built at 5.99 metres and 6.95 metres from the rear property line. Therefore, they are requesting a variance for the rear setback.

The provisions of the zoning by-law stipulate that the main building must respect a minimum setback of 7.5 metres from the rear boundary line. During the residence construction, they built a 2.74 metres by 6.95 metres foundation covered with a concrete slab in the backyard. This portion of the building is used as a patio and gives access to the house.

The closest portion would be located at approximately 5.99 metres from the rear line of the property. He would like to build walls and a roof to transform this part into a solarium. Therefore, the setback would represent a variance of approximately 20% on the south side and 7% on the north side of the extension.

When they approved the subdivision, the lot had a depth of 25.661 metres along Whalen Street instead of the required 30 metres.

De plus, si on vérifie les retraits arrière des bâtiments principaux situés aux 168, au 475 rue Whalen ainsi qu'au 451 rue Mgr Richard, on s'aperçoit que les retraits arrière varient entre 5,17 mètres et 6,22 mètres.

Monsieur Rolland Morrison est présent, il est satisfait de la présentation.

Attendu que la fondation existe et qu'ils ont reçu un permis de construction pour construire le bâtiment principal à cet endroit.

Attendu que le lot a été approuvé avec une profondeur de 25,661 mètres le long de la limite sud de la propriété.

Attendu qu'il y a 3 autres bâtiments principaux qui ont des marges de retrait arrière similaire.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Permis - Robert Boucher, 3590 route 430, Big River, NID 20318242, 20752762, filière 24693

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-69-6.4. Monsieur Boucher est propriétaire de deux terrains. Le lot 20752762 a une largeur de 31,32 mètres, une profondeur de 61,03 mètres et une superficie de 1907 mètres carrés. Il y a une habitation unifamiliale ainsi qu'un bâtiment accessoire de 115 mètres carrés sur cette propriété. Il appartient également le lot 20318242 qui a une largeur de 31,28 mètres, une profondeur de 31,76 mètres ainsi qu'une superficie de 967 mètres carrés. Ce terrain est vacant. Donc, la superficie totale des deux terrains est de 2874 mètres carrés.

In addition, if we check the rear setbacks of the main buildings located at 168, at 475 rue Whalen and at 451 rue Mgr Richard, we see that the rear setbacks vary between from 5.17 metres and 6.22 metres.

Mr. Rolland Morrison is present and is satisfied with the presentation.

Whereas the foundation exists and they have received a building permit to build the main building at that location.

Whereas the lot has been approved with a depth of 25,661 metres along the southern limit of the property.

Whereas there are 3 other main buildings which have similar rear setbacks.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Paul Desjardins

THAT the variance request to be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Permit - Robert Boucher, 3590 route 430, Big River, PID 20318242, 20752762, file 24693

The Development Officer presents the administration report number CCRU-69-6.4. Mr. Boucher is the owner of two lots. Lot 20752762 has a width of 31.32 metres, a depth of 61.03 metres and an area of 1,907 square metres. There is a single-family dwelling and an accessory building of 115 square metres on the property. He also owns lot 20318242 which has a width of 31.28 metres, a depth of 31.76 metres and an area of 967 square metres. This land is vacant. Total area of the two lots is 2874 square metres.

Il désire construire un nouveau bâtiment accessoire de 8,53 mètres par 9,75 mètres soit d'une superficie de 83,2 mètres carrés. Ce bâtiment serait construit à 3 mètres de la limite arrière de la propriété. La superficie totale de l'ensemble des bâtiments accessoires serait de 198,2 mètres carrés. Les dispositions de zonage stipulent que l'ensemble des bâtiments accessoires ne peut excéder 70 mètres carrés et la marge de retrait minimale requise est de 6 mètres. Donc, il demande une dérogation pour la superficie totale des bâtiments accessoires ainsi que la marge de retrait arrière.

Le plan rural de Big River est désuet puisqu'il a été adopté en 1998 et ne répond plus aux demandes de la population dans ce secteur. Il y a plusieurs dérogations qui ont été approuvées pour la superficie des bâtiments accessoires ainsi que les marges de retrait par rapport aux propriétés voisines au cours des dernières années.

Un comité a été formé en 2018 pour la révision du plan rural, mais le processus n'est pas terminé.

Les deux derniers plans ruraux qui ont été révisés à l'intérieur des limites du territoire de la CSR Chaleur soient le plan rural Dunlop-Robertville ainsi que celui de Petit-Rocher permettrait d'avoir une superficie de 215 mètres carrés pour l'ensemble des bâtiments accessoires sur un terrain de 2 874 mètres carrés. Ces nouvelles dispositions se base sur la superficie du lot pour contrôler la superficie du bâtiment, donc plus le terrain est grand plus la superficie des bâtiments augmente jusqu'à une superficie maximum. Pour ce qui est des marges de retrait, le règlement provincial sur la construction permet une marge de retrait de 3 mètres des limites latérales et de la limite arrière.

Monsieur Robert Boucher et son épouse sont présents et sont satisfaits de la présentation.

Attendu que :

Attendu que le plan rural est désuet et qu'il a été adopté en 1998 soit 22 ans passés.

He would like to build a new accessory building of 8.53 metres by 9.75 metres with an area of 83.2 square metres. This building would be built at 3 metres from the rear property line. The total area of all accessory buildings would be 198.2 square metres. The zoning provisions stipulate that all accessory buildings may not exceed 70 square metres and the minimum required setback is 6 metres. Therefore, he is requesting a variance for the total area of accessory buildings as well as the rear setback.

The Big River rural plan is outdated since it was adopted in 1998 and no longer meets the needs of the population in that area. There were several variances that were approved for the area of the accessory buildings as well as the setbacks from neighboring properties in recent years.

A committee was formed in 2018 to review the rural plan, but the process is not complete yet.

The last two rural plans that have been revised within the boundaries of the Chaleur RSC territory, namely the Dunlop-Robertville rural plan as well as Petit-Rocher would allow to have an area of 215 square metres for the total area of the accessory buildings on a lot of 2,874 square metres. These new provisions are based on the area of the lot to control the area of the building, so the larger the land the more the area of the building's increases to a maximum area. With regard to the setbacks, the Provincial Building Regulation allows a setback of 3 metres from the lateral and rear property.

Mr. Robert Boucher and his wife are present and are satisfied with the presentation.

Whereas:

Whereas the rural plan is obsolete and it was adopted in 1998, 22 years ago.

Attendu que les plans ruraux qui ont été adoptés au cours des dernières années permettraient une superficie totale pour l'ensemble des bâtiments accessoires supérieure à celle proposée.

Attendu que le règlement provincial sur la construction permet des bâtiments accessoires à 3 mètres des limites latérales et des limites arrière.

Attendu que le comité de révision du plan rural a été créé en 2018 et qu'ils n'ont pas encore terminé la révision du plan rural.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation soit approuvée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Lotissement - Jean-Michel Boudreau, Nigadoo, NID 20890745, filière 1004872

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-69-6.5. Monsieur Boudreau désire lotir la propriété existante en deux lots. Le lot 2020-1 aura une largeur de 85 mètres, une profondeur de 56 mètres et une superficie de 4708 mètres carrés. Le lot 2020-2 aura une largeur de 70 mètres, une profondeur de 56 mètres et une superficie de 4047 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il désire aussi réserver un terrain d'utilité publique de 5 mètres (passage pour piétons) le long de la limite ouest du lot 2020-1 afin de donner accès aux développements futurs.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE le comité recommande l'emplacement du terrain d'utilité publique au conseil de la municipalité de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

Whereas the rural plans which have been adopted in recent years would allow a total area for all of the accessory buildings greater the one proposed.

Whereas the Provincial Building Regulation allows accessory buildings 3 metres from the lateral and rear property line.

Whereas the rural plan review committee was established in 2018 and have not yet completed the rural plan review.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request to be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.5 Subdivision - Jean-Michel Boudreau, Nigadoo, PID 20890745, file 1004872

The Development Officer presents the administration report CCRU-69-6.5. Mr. Boudreau would like to subdivide the existing property into two lots. Lot 2020-1 will have a width of 85 metres, a depth of 56 metres and an area of 4708 square metres. Lot 2020-2 will have a width of 70 metres, a depth of 56 metres and an area of 4047 square metres. By subdividing in this matter, he would also like to reserve a 5 metre-wide land for public purpose (pedestrian crossing) along the western limit of the lot 2020-1 in order to give access to future development.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the administration recommend the location of the land for public purpose to the council of the Municipality of Nigadoo.

MOTION CARRIED

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 55.



Patrick Mallet, Président/Chairman

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:55 p.m.