

Réunion 2021-77

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

16 mars 2021

Salle de conférence de la CSRC, 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, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte (*arrivé à 18 h 35*)
Lévis Roy, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absent :

Marc Bouffard, directeur de la planification

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Alain Gauvin

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2021-77

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

March 16, 2021

CRSC Boardroom, 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, Beresford
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Paul Desjardins, Pointe-Verte (*arrived at 6:35 p.m.*)
Lévis Roy, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Marc Bouffard, Planning Director

3. Adoption of the agenda

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Alain Gauvin

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 février 2021</p> <p>Proposé par : Lévis Roy Appuyé par : Jean-Louis Arseneau</p> <p>QUE le procès-verbal de la réunion du 17 février 2021 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 - Bradley & Claire Gray pour la propriété située le long de la route 430, Big River, NID 20904363</p> <p>L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-77-6.1. Monsieur et madame Gray sont propriétaires d'une propriété d'une largeur d'environ 191 mètres, d'une profondeur d'environ 547 mètres et d'une superficie de 9,8 hectares située le long de la route 430 à Big River. Ils désirent lotir leur propriété en trois lots. Le lot 2020-1 aura une largeur d'environ 94 mètres le long de la route 430, une profondeur d'environ 305 mètres et une superficie d'environ 3.2 hectares. Le lot 2020-2 aura une largeur d'environ 77 mètres le long de la route 430, une profondeur d'environ 471 mètres et une superficie d'environ 3.2 hectares. La partie restante aura une largeur d'environ 20 mètres, une profondeur d'environ 547 mètres et une superficie d'environ 3.4 hectares. Les dispositions du plan rural stipulent qu'un lot non desservi par un réseau public d'égout doit avoir une largeur minimum de 100 mètres et une superficie minimale de 2 hectares. La portion de 20 mètres de largeur de la partie restante servira d'accès aux deux lots proposés. Donc, ils demandent une dérogation</p>	<p>5. <u>Minutes</u></p> <p>5.1 Adoption of the minutes of February 17, 2021</p> <p>Moved by: Lévis Roy Seconded by: Jean-Louis Arseneau</p> <p>THAT the minutes from the February 17, 2021, 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 - Bradley & Claire Gray for the property located along Route 430, Big River, PID 20904363</p> <p>The Development Officer presents the administration report CCRU-77-6.1. Mr. and Mrs. Gray are the owners of a property that has a width of approximately 191 metres, a depth of approximately 547 metres and an area of 9.8 hectares located along route 430 in Big River. They would like to subdivide the property into three lots. Lot 2020-1 would have a width of approximately 94 metres along route 430, a depth of approximately 305 metres and an area of 3.2 hectares. Lot 2020-2 would have a width of approximately 77 metres along route 430, a depth of approximately 471 metres and an area of 3.2 hectares. The remnant would have a width of approximately 20 metres, a depth of approximately 547 metres and an area of approximately 3.4 hectares. The provisions of the rural plan stipulates that a lot which is not serviced with the sewer system for public use shall have a minimum width of 100 metres and a minimum area of 2 hectares. The 20 metres wide portion of the remnant will serve as access to the two propose lots. Therefore, they are requesting a variance for the width of lot 2020-1, 2020-2 and the remnant.</p>
--	--

pour la largeur du lot 2020-1, 2020-2 ainsi que la partie restante.

Ils ont reçu l'autorisation du ministère de la Justice et de la Sécurité publique pour l'installation de fosse septique.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.

Les demandeurs, Monsieur Bradley Gray et Madame Claire Gray, sont présents à la réunion ainsi que Tyson Gray. Ils n'ont aucun commentaire à ajouter à la leur demande.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Alain Gauvin

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

- qu'aucun bâtiment ne soit permis d'être construit dans la partie restante qui mesure environ 20 mètres.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement - Vernon Pitre, 3033 chemin St-Laurent, St-Laurent, NID 20533196

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-77-6.2. À leur réunion du 15 septembre 2020, le comité a approuvé une demande de dérogation de monsieur Pitre qui désirait lotir un lot de 48,77 mètres de largeur avec une superficie de 2 601 mètres carrés ainsi qu'un autre lot de 64 mètres de largeur avec une superficie de 3 414 mètres carrés. Lors de l'arpentage, ils se sont aperçus que les dimensions soumises n'étaient pas correctes. Donc, il désire soumettre une nouvelle demande. Dorénavant le lot 20-1 aura une largeur de 36,733 mètres et une superficie de 2 060 mètres carrés. Le lot 20-2 aura une largeur de 67,148 mètres et une superficie de 3 753 mètres carrés. Les

They have received the authorization from the Department of Justice and Public Safety for the installation of a septic system.

A radius of 100 metres was sent to the neighbors and no comments were received.

The applicants, Mr. Bradley Gray and Mrs. Claire Gray, are present and as well as Tyson Gray. They do not have any comments to add to their request.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request to be approved as presented with the following condition:

- that no building would be built within the portion of the remnant that measures approximately 20 metres.

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision - Vernon Pitre, 3033 chemin St-Laurent, St-Laurent, PID 20533196

The Development Officer presents the administration report CCRU-77-6.2. At their September 15, 2020, meeting, the committee approved a variance request from Mr. Pitre who wished to subdivide a lot of 48.77 metres wide with an area of 2 601 square metres as well as another lot of 64 metres wide with an area of 3 414 square metres. During the survey, they noticed that the dimensions submitted were not correct. Therefore, he wishes to submit a new request. As of now, lot 20-1 will have a width of 36.733 metres and an area of 2 060 square metres. Lot 20-2 will have a width of 67,148 metres and an area of 3 753 square metres. The Provincial Subdivision Regulation provisions stipulates that a lot which is not

dispositions du règlement provincial sur le lotissement stipulent qu'un lot non desservi par un réseau public d'égout doit avoir une largeur minimum de 54 mètres et une superficie minimum de 4 000 mètres carrés. Donc, il demande une dérogation pour la largeur et la superficie du lot 20-1 ainsi que la superficie du lot 20-2.

Il y a déjà une fosse septique ainsi qu'un puits existant sur chacun des lots proposés et ils n'augmenteront pas le nombre de fosses septiques dans ce secteur. Le ministère de la Justice et Sécurité publique n'ont aucune objection pour la grandeur des lots proposés étant donné qu'il y a déjà des fosses septiques existantes sur les lots.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.

Les demandeurs, Monsieur Vernon Pitre et Madame Jeanne Pitre, sont présents à la réunion et n'ont pas de commentaire à ajouter à leur demande.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

**6.3 Lotissement - Services Forestiers CG Inc.,
Chemin Sormany, NID20241253, filière
1004763**

L'agent d'aménagement mentionne que cette demande a été approuvée par le CCRU à leur réunion du 21 novembre 2017.

Il mentionne que l'article 82 de la loi sur l'urbanisme stipule que l'approbation d'un plan provisoire est nulle et non avenue à l'expiration d'un délai d'un an de la date d'approbation.

serviced with the sewer system for public use shall have a minimum width of 54 metres and a minimum area of 4 000 square metres. Therefore, he is requesting a variance for the width and area of lot 20-1 as well as the area of lot 20-2.

There is already a septic tank and an existing well on each of the proposed lots and they will not increase the number of septic tanks in that area. Taking into account that there are already existing septic tanks on the lots, the Department of Justice and Public Safety has no objection to the proposed lots size.

A radius of 100 metres was sent to the neighbors and no comments were received.

The applicants, Mr. Vernon Pitre and Mrs. Jeanne Pitre, are present at the meeting and have no further comments to add to their request.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request be approved as presented.

MOTION CARRIED

**6.3 Subdivision - Services Forestiers CG Inc.,
Sormany Road, PID 20241253, file 1004763**

The Development Officer mention that this request was approved by the RPAC at their regular meeting of November 21, 2017.

He mentioned that Section 82 of the Community Planning Act stipulates that the approval of a tentative subdivision plan is null and void at the expiration of one year from the date of approval.

Les propriétaires ont terminé une portion du lotissement et aimeraient le faire approuver. Ils désirent faire approuver l'accès privé Jakob jusqu'à l'accès privé Zachary incluant l'accès Zachary. Ils désirent aussi faire approuver les 8 lots proposés ainsi que la partie restante. Tel que stipulé dans les lignes directrices de la CSR Chaleur, ils ont un rapport d'un ingénieur soit Vincent Friolet Consultant pour soutenir leur demande.

Voici la présentation et la résolution de la réunion du 21 novembre 2017 :

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-50-6.3. Le propriétaire appartient un terrain d'environ 33.6 hectares. Il désire lotir huit lots récréatifs respectant les normes minimales requises le long d'un accès privé. En lotissant de cette façon, il créerait une partie restante qui aura des largeurs, profondeurs et superficie respectant les normes minimales requises.

Attendu que :

- *le ministère de l'environnement et des gouvernements locaux nous informe qu'il n'y a pas de cour d'eau ou de marais qui peut nuire au développement des terrains.*
- *le ministère des Transports et Infrastructures a approuvé l'intersection de l'accès privé avec le chemin de Sormany en 1996.*
- *l'arpenteur mentionne que les distances de visibilité de l'intersection de l'accès privé avec le chemin Sormany sont conformes.*
- *l'arpenteur nous informe que tous les lots proposés sont propices à l'installation d'un système privés d'évacuation des eaux usées.*
- *le nombre de lot proposé le long des accès de type A et de Type B sont conformes aux dispositions de la politique des accès privés*

The owners finished a portion of the subdivision and would like to have it approved. They would like to have the private access Jakob approved up to the private access Zachary including the Zachary access. They also want to have the 8 proposed lots and the remnant approved. As mentioned, within the Chaleur RSC guidelines, they have a report of the engineer, Vincent Friolet Consultant, to uphold their request.

Presentation and its motion of November 21, 2017, meeting:

The Development Officer presents the administration report CCRU-50-6.3. The owner owns approximately 33.6 hectares of land. He would like to subdivide eight recreational lots along a private access that would respect the minimum size required. By subdividing in such a manner, it would create a remnant that will have widths, depths and an area respecting the minimum standards required.

Whereas:

- *the Department of Environment and Local Government informed us that there were no watercourse or marshes that would interfere of the propose development.*
- *the Department of Transportation and Infrastructures has approved the intersection of the private access to the Sormany road in 1996.*
- *the surveyors mentioned that the sight distance at the intersection of the private access to the Sormany road is adequate.*
- *the surveyors informed us that all the lots are adequate for the installation of an onsite sewage disposal system.*
- *The number of proposing lots along a type A and type B access are in conformity with the provisions of the private access policy of the Chaleur Regional Service Commission.*

de la Commission de services régionaux Chaleur.

- la largeur des accès de type A et de Type B sont conformement aux dispositions de la politique des accès privés de la Commission de services régionaux Chaleur.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme approuve la demande de lotissement pour la création de huit (8) lots le long d'un accès privé avec les conditions suivantes :

- les lots sont utilisés pour y aménager seulement des chalets ou des camps;
- les notes appropriées dans la politique sur les accès privés devront être inscrites sur les plans finals.
- Le promoteur doit engager un ingénieur civil responsable de réaliser les plans et devis en vue de construire tout accès privé, y compris toute structure, conformément aux normes et principes d'aménagement contenus dans la politique sur les accès privés.
- Le promoteur construira les accès privés de type A et B conformément à la politique des accès privés et selon les plans et devis préparés par l'ingénieur civil.
- l'agent d'aménagement n'approuvera pas les plans finals avant qu'il reçoive un document écrit et signé par l'ingénieur civil attestant que l'accès privé, y compris toute structure, a été construit en conformité avec :
 - a) Les plans et devis préparés par l'ingénieur civil, et

- the width of the type A and type B accesses are in conformity with the provisions of the private Chaleur Regional Service Commission's Private Access Policy.

Moved by : Elizabeth Lanteigne

Seconded by : Paul Desjardins

THAT the Regional Planning Advisory Committee approves the subdivision request for the creation of eight (8) lots along a private access with the following conditions:

- the lots shall only be used to development cottages or camps.
- the appropriate notes within the private access police shall be written on the final prints.
- the developer shall hire a civil engineer to prepare the plans and specifications needed to build all private accesses and structures in accordance with the guiding principles contained in the private access policy.
- the developer shall build all Private Accesses Type A and B as per the private access policy as well as the plans and specifications prepared by the civil engineer.
- the Development Officer will not approve the final prints until he receives a written document signed by the civil engineer attesting that the private access, including any structure, was constructed in accordance with:
 - a) the plans and specifications prepared by the civil engineer, and

b) *les normes et principes contenus dans la politique sur les accès privés.*

MOTION ADOPTÉE

L'agent d'aménagement fait la lecture d'une partie du rapport de l'ingénieur :

« Suite à l'information recueillie, la qualité matériaux utilisés pour le remplissage, la dureté du terrain original qui est essentiellement une assise rocheuse (Tuff) dont l'apparence en surface ressemble à une roche feuilleté mêlé d'argile pour devenir un roc solide, les techniques des travaux effectués jusqu'à présent rencontrent les standards établis par le Ministère des Transports NBDOT et les exigences demandées par la Commission de Services Régionaux Chaleur. Certains travaux mentionnés au paragraphe précédent reste à compléter le printemps prochain; toutefois, il est à noter qu'ils n'ont aucune influence avec la mise en service immédiate de ce lotissement. Les véhicules d'urgence pourront circuler convenablement même si la liste des travaux mentionnée ci-haut ne sont complété qu'au printemps 2021. »

Le demandeur, Madame Nancy Jubinville-Guérette, est présent à la réunion.

L'agent d'aménagement l'informe que ce sont des accès privés et que le ministère des Transports et de l'Infrastructure n'effectuera aucun entretien de ces accès.

Elle mentionne qu'ils vont continuer à travailler sur le lotissement et qu'ils ont reçu des dépôts pour la vente des terrains. Elle dit que les terrains sont situés près du sentier de VTT et de motoneige.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de lotissement pour la création de 8 lots ainsi qu'une partie restante ayant toute des façades le long d'un accès privé soit la portion de l'accès privé Jakob jusqu'à l'accès privé Zachary et

b) *The standards and principles contained the policy on private access.*

MOTION CARRIED

The Development Officer reads part of the engineer's report:

« Suite à l'information recueillie, la qualité matériaux utilisés pour le remplissage, la dureté du terrain original qui est essentiellement une assise rocheuse (Tuff) dont l'apparence en surface ressemble à une roche feuilleté mêlé d'argile pour devenir un roc solide, les techniques des travaux effectués jusqu'à présent rencontrent les standards établis par le Ministère des Transports NBDOT et les exigences demandées par la Commission de Services Régionaux Chaleur. Certains travaux mentionnés au paragraphe précédent reste à compléter le printemps prochain; toutefois, il est à noter qu'ils n'ont aucune influence avec la mise en service immédiate de ce lotissement. Les véhicules d'urgence pourront circuler convenablement même si la liste des travaux mentionnée ci-haut ne sont complété qu'au printemps 2021. »

The applicant Mrs. Nancy Jubinville-Guérette is present at the meeting.

The Development Officer informs her that these are private accesses and the Department of Transportation and Infrastructure will not perform any maintenance on these accesses.

She mentioned that they will continue to work on the subdivision and that they receive deposits for the sale of the lots. She said that the lots are located near the ATV and snowmobile trail.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

That the subdivision request for the creation of 8 lots and a remnant having all frontages along a private access being the portion of the private access Jakob up to the private access Zachary and including the

incluant l'accès Zachary soit approuvée avec les mêmes conditions qu'établit à leur réunion du 21 novembre 2017.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 45.



Patrick Mallet, Président/Chairman

Zachary access be approved with the same conditions as established at their meeting on November 21, 2017.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:45 p.m.