

Réunion 2022-94

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

18 octobre 2022

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 (par vidéoconférence)
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Véronique Proulx, directrice de l'urbanisme
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absent:

Lévis Roy, DSL

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 16 août 2022

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE le procès-verbal de la réunion du 16 août 2022 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

Meeting 2022-94

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

October 18, 2022

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 (via videoconference)
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Véronique Proulx, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Lévis Roy, LSD

3. Adoption of the agenda

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of August 16, 2022

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the minutes from the August 16, 2022, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis - Mathieu Aubé, dérogation pour la superficie et la profondeur du bâtiment accessoire, 176 rue Thomas Est, Beresford, NID 20575585, Filière 25966

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-94-6.1*. Monsieur Aubé désire construire un agrandissement de 12 pieds (3,65 mètres) par 24 pieds (7,31 mètres) sur le bâtiment accessoire existant de 40 pieds (12,19 mètres) par 32 pieds (9,75 mètres) soit d'une superficie de 1280 pieds carrés (118,9 mètres carrés). En ajoutant l'allonge au bâtiment existant, le bâtiment accessoire aura dorénavant une superficie de 1568 pieds carrés (145,67 mètres carrés) et une profondeur de 52 pieds (15,84 mètres). Donc, il demande une dérogation pour la superficie et la profondeur du bâtiment accessoire.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 60 mètres dont une personne nous a contactés pour seulement avoir des informations supplémentaires.

- Attendu que la superficie demandée est de 145,67 mètres carrés (dérogation 32 %) ce qui excède la superficie maximale permise de 110 mètres carrés.
- Attendu que la profondeur demandée est de 15,84 mètres (dérogation 32 %) ce qui excède la dimension maximale permise de 12 mètres.
- Attendu que les bâtiments accessoires dans ce secteur sont de superficie inférieure à celle proposée.

L'administration trouve que cette demande n'est pas raisonnable et souhaitable pour l'aménagement futur de la parcelle de terrain et ne recommande pas que cette demande soit acceptée.

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit - Mathieu Aubé, Variance for the area and the depth of the accessory building, 176 Thomas Est Street, Beresford, PID 20575585, File 25966

The Development Officer presents the administration report *CCRU-94-6.1*. Mr. Aubé would like to build an extension of 12 feet (3.65 metres) by 24 feet (7.31 metres) on the existing accessory building of 40 feet (12.19 metres) by 32 feet (9.75 metres) with an area of 1280 square feet (118.9 square metres). With the extension, the accessory building would have an area of 1568 square feet (145.67 square metres) and a depth of 52 feet (15.84 metres). Therefore, he is requesting a variance for the area and the depth of the accessory building.

The variance request was sent within a radius of 60 metres and we received only one request from a neighbor wanting additional information only.

- Whereas the requested area is 145.67 square metres (32% variance), which exceeds the maximum allowable area of 110 square metres.
- Whereas the requested depth is 15.84 metres (32% variance), which exceeds the maximum allowable size of 12 metres.
- Whereas the accessory buildings in this sector are smaller in size than the one proposed.

The administration finds that this request is not reasonable and desirable for the future development of the parcel of land and does not recommend that this request be accepted.

Monsieur Aubé est présent à la réunion. Il explique la raison de son agrandissement est pour entreposer les équipements qui sont présentement recouverts avec une « tarp » à l'extérieur.

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation pour la superficie et la profondeur du bâtiment accessoire soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Plan provisoire de lotissement - Donald André Gionet, dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et la largeur de la partie restante, 174 Rte 134, Petit-Rocher Nord, NID 20246732, 20701652, Filière 1005005

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-94-6.2*. Monsieur Gionet désire lotir le lot 2022-1 qui aura une largeur de 26,32 mètres, une profondeur de 127 mètres et une superficie de 0,7 hectare. En lotissant de cette façon, il crée une partie restante qui aura une largeur de 25,71 mètres. Pour ce qui est de la profondeur et la superficie de la partie restante, ils respectent les normes minimales requises. Donc, il demande une dérogation pour la largeur du lot 2022-1 ainsi que de la partie restante.

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

- Attendu que le lot 2022-1 et la partie restante ont des profondeurs et superficies respectant les normes minimales requises.
- Attendu que la largeur de 25,71 mètres servira d'accès pour le développement futur de la partie restante.
- Attendu que lorsque la partie restante sera lotie, le lot 2022-1 aura façade de cette rue publique.

L'administration trouve que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement futur de la parcelle de terrain.

The applicant, Mr. Aubé, is present at the meeting. He explains the reason for its extension is to store the equipment that is currently under a tarp shelter outside.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Paul Desjardins

THAT the variance request for the area and the depth of the accessory building be **accepted** as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Tentative subdivision plan - Donald André Gionet, Variance for the width of lot 2022-1 and the width of the remnant, 174 Rte 134, Petit-Rocher Nord, PID 20246732, 20701652, File 1005005

The development officer presents the administration report *CCRU-94-6.2*. Mr. Gionet would like to subdivide lot 2022-1 which would have a width of 26.32 metres, a depth of 127 metres and an area of approximately 0.7 hectare. By subdividing in such a manner, the width of the remnant would be 25.71 metres. As regards the depth and area of the remaining part, they meet the minimum standards required. Therefore, he is requesting a variance for the width of lot 2022-1 and the width of the remnant.

The request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments for the neighbors.

- Whereas lot 2022-1 and the remaining part has depths and areas that meet the minimum required size.
- Whereas the width of 25.71 metres will serve as access for the future development of the remnant.
- Whereas when the remaining part is subdivided, lot 2022-1 will have a frontage of this public street.

The administration finds this request reasonable and desirable for the future development of the parcel of land.

Monsieur Gionet est présent à la réunion et n'a aucun commentaire à ajouter à sa demande.

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et la largeur de la partie restante soit acceptée telle que présentée avec la condition suivante :

- Aucun bâtiment ne soit construit sur les portions de terrain de 25,71 mètres et 26,32 mètres de largeur.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Plan provisoire de lotissement - Noël, Grant and Godin Subdivision (Janice Grant), dérogation pour la largeur et la superficie du lot 2013-2, PID 20263034, Filière 1005010

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-94-6.3*. Madame Janice Grant désire lotir le lot 2022-1 qui aura une largeur de 11 mètres, une profondeur de 74 mètres et une superficie d'environ 814 mètres carrés. En lotissant de cette façon, elle crée une partie restante qui aura une largeur de 32,14 mètres et une superficie de 2582 mètres carrés. Pour ce qui est de la profondeur et la superficie, les normes minimales requises sont respectées. Donc, elle demande une dérogation pour la largeur et la superficie du lot 2022-1 ainsi que de la partie restante (lot 2013-2).

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

- Attendu qu'elle réduit la largeur de la partie restante (lot 2013-2) de 34 mètres à environ 32,14 mètres ce qui représente environ 5 % de la largeur du terrain existant.
- Attendu qu'elle réduit la superficie de la partie restante (lot 2013-2) de 2720 mètres carrés à environ 2582 mètres carrés soit de 138 mètres carrés qui représente seulement 5 % de la superficie du terrain existant.

The applicant, Mr. Gionet, is present at the meeting and has no comments to add to his request.

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request for the width of lot 2022-1 and the width of the remnant be accepted as presented with the following condition:

- No buildings are built on the 25.71 metres and 26.32 metre-wide portions of land.

MOTION CARRIED

6.3 Tentative subdivision plan - Noël, Grant and Godin Subdivision (Janice Grant), Variance for the width and the area of lot 2013-2, PID 20263034, File 1005010

The development officer presents the administration report *CCRU-94-6.3*. Mrs. Janice Grant wishes to subdivide lot 2022-1 which will have a width of 11 metres, a depth of 74 metres and an area of approximately 814 square metres. By subdividing in this way, it creates a remaining part that will have a width of 32.14 metres and an area of 2582 square metres. In terms of depth and area, the minimum standards required are met. Therefore, she is requesting a variance for the width and area of lot 2022-1 and the remnant (lot 2013-2).

The request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments for the neighbors.

- Whereas it reduces the width of the remaining part (lot 2013-2) from 34 metres to approximately 32.14 metres, which represents approximately 5% of the width of the existing land.
- Whereas it reduces the area of the remaining part (lot 2013-2) from 2720 square metres to approximately 2582 square metres or 138 square metres which represents only 5% of the area of the existing land.

- Attendu que le bâtiment sur le lot 2022-1 ne respecte pas la marge de retrait minimale le long de la limite latérale nord et qu'en créant le lot 2021-1 on améliore la situation.

L'administration trouve que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement futur de la parcelle de terrain.

Madame Grant est présente à la réunion et n'a aucun commentaire à ajouter à sa demande.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation pour la largeur et la superficie du lot 2022-1 ainsi que de la partie restante (lot 2013-2) soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Plan provisoire de lotissement - Wesley Branch, dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et la largeur de la partie restante, 3193 Rte 430, Big River, NID 20307674, Filière 1005012

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-94-6.4*. Monsieur Branch est propriétaire d'un terrain d'une largeur d'environ 157 mètres, d'une profondeur d'environ 488 mètres et d'une superficie de 7,63 hectares. Cette propriété est située le long de la route 430 à Big River. Il aimerait lotir le lot 2022-1 et une partie restante. Le lot 2022-1 aurait une façade d'environ 62 mètres le long de la route 430, une profondeur d'environ 164,165 mètres et une superficie de 2 hectares. En lotissant de cette façon, il créera également une partie restante qui aura une largeur de 95,05 mètres le long de la route 430 et une superficie d'environ 5,63 hectares. Il demande une dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et le reste.

- Attendu que la partie restante ainsi que le lot 2022-1 auront les profondeurs et les superficies requises dans les dispositions de zonage.

- Whereas the building on lot 2022-1 does not respect the minimum setback along the northern boundary line, and by creating lot 2021-1 it improves the situation.

The administration finds this request reasonable and desirable for the future development of the parcel of land.

The applicant, Mrs. Grant, is present at the meeting and has no further comments to add to her request.

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Jean-Louis Arseneau

THAT the variance request for the width and area of lot 2022-1 and the remnant (lot 2013-2) be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Tentative subdivision plan - Wesley Branch, Variance for the width of lot 2022-1 and the width of the remnant, 3193 Rte 430, Big River, PID 20307674, File 1005012

The development officer presents the administration report *CCRU-94-6.4*. Mr. Branch is the owner of a property that has a width of approximately 157 metres, a depth of approximately 488 metres and an area of 7.63 hectares. This property is located along route 430 in Big River. He would like to subdivide lot 2022-1 and a remnant. Lot 2022-1 would have a frontage of approximately 62 metres along route 430, a depth of approximately 164.165 metres and an area of 2 hectares. By subdividing the property in such a manner, it will also create a remnant that will have a width of 95.05 metres along route 430 and an area of approximately 5.63 hectares. He is requesting a variance for the width of lot 2022-1 and the remnant.

- Considering that lot 2022-1 and the remnant would have a depth and an area that respect the zoning provisions.

- Attendu que le règlement provincial de lotissement qui s'applique dans les territoires non-incorporés de la CSR Chaleur, pour les lots non desservis par un réseau public d'eau et d'égout, exige une largeur minimum de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés.
- Attendu que le comité a déjà approuvé des demandes similaires.
- Attendu que le plan rural de Big River est désuet.

L'administration trouve que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement futur de la parcelle de terrain.

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

Proposé par : Jean-Louis Arseneau

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation pour la largeur du lot 2022-1 et la largeur de la partie restante soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Permis - Alain Rémi Duguay, dérogation pour la superficie, la largeur et la profondeur du bâtiment accessoire, 71 Rte 322 North Tetagouche, NID 20908635, Filière 25965

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-94-6.5*. Monsieur Duguay désire construire un bâtiment accessoire de 14,63 mètres par 12,192 mètres soit d'une superficie de 167,2 mètres carrés. Donc, il demande une dérogation pour la largeur, la profondeur et la superficie du bâtiment accessoire.

Cependant, les dispositions de zonage stipulent qu'un bâtiment accessoire ne peut avoir une dimension horizontale supérieure à 10 mètres et une superficie supérieure à 93 mètres carrés. Le pourcentage de dérogation pour la profondeur, la largeur et la superficie représente 22 %, 46 % et 80 % ce qui est considéré comme des dérogations majeures. Il faut mentionner que le plan

- Considering that the Provincial Subdivision Regulation which applies throughout the non-incorporated area of the Chaleur Regional Service Commission and a lot which is not serviced by the sewer system for public use, must have a minimum width of at least 54 metres, a minimum depth of 38 metres and a minimum area of 4000 square metres.
- Considering that the Planning Committee has approved several similar requests.
- Considering that the Big River Rural Plan is obsolete.

Considering that the administration feels that this request is reasonable and desirable for the development of this property.

The request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments for the neighbors.

Moved by: Jean-Louis Arseneau

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request for the width of lot 2022-1 and the width of the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.5 Permit - Alain Rémi Duguay, Variance for the area, the depth and the width of the accessory building, 71 Rte 322 North Tetagouche, PID 20908635, File 25965

The Development Officer presents the administration report *CCRU-94-6.5*. Mr. Duguay wants to build an accessory building of 14.63 metres by 12.192 metres an area of 167.2 square metres. Therefore, he is asking for a variance for the width, depth and area of the accessory building.

However, the zoning provisions stipulate that an accessory building may not have a horizontal dimension greater than 10 metres and an area greater than 93 square metres. The percentage of variance for depth, width and area is 22%, 46% and 80%, which are considered major variances. It should be noted that the rural plan for the Sainte-Anne --

rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche a été adopté en 2003 et est désuet.

- Attendu que le bâtiment accessoire proposé aura une superficie de 167,2 mètres carrés ce qui représente une dérogation de 80 % qui est considérée comme une dérogation majeure.
- Attendu que la profondeur du bâtiment accessoire sera de 12,192 mètres ce qui représente une dérogation de 22 % qui est considérée comme une dérogation majeure.
- Attendu que la largeur du bâtiment accessoire sera de 14,63 mètres (dérogation 32 %) ce qui excède la dimension maximale permise de 12 mètres qui est considérée comme une dérogation majeure.
- Attendu qu'il y a certains bâtiments accessoires dans ce secteur qui est plus grand que le bâtiment proposé.
- Attendu que le plan rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche a été adopté en 2003 et est désuet.
- Attendu que les nouveaux plans ruraux pour Dunlop-Robertville et Petit-Rocher permettent des bâtiments accessoires de plus grande superficie qui sont basés sur la superficie du terrain, plus la propriété est grande plus la superficie du bâtiment accessoire est grande.

Étant donné qu'il y a 3 dérogations majeures, l'administration ne recommande pas l'approbation de cette demande. Mais, si le comité décide d'approuver cette demande, il devrait mettre comme condition que seuls les usages permis dans le bâtiment accessoire à l'intérieur de la zone mixte seront permis dans le bâtiment accessoire.

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

Monsieur Alain Duguay ainsi que Aldéo Duguay sont présents à la réunion. Monsieur Alain Duguay explique que l'utilisation de ce bâtiment accessoire sera pour ranger ses véhicules ainsi que la « van » de compagnie. Monsieur Alain Duguay confirme qu'il n'y aura pas de services de mécanique ou autre commerce dans ce bâtiment accessoire.

North Tetagouche planning area was adopted in 2003 and is obsolete.

- Whereas the proposed accessory building will have an area of 167.2 square metres, which represents an 80% variance that is considered a major variance.
- Whereas the depth of the accessory building will be 12.192 metres, which represents a 22% variance which is considered a major variance.
- Whereas the width of the accessory building will be 14.63 metres (32% variance), which exceeds the maximum allowable size of 12 metres, which is considered a major variance.
- Whereas there are some accessory buildings in this area that is larger than the proposed building.
- Whereas the Sainte-Anne – North Tetagouche Rural Plan was adopted in 2003 and is obsolete.
- Whereas the new rural plans for Dunlop Robertville and Petit-Rocher allow for larger accessory buildings that are based on the size of the land, the larger the property, the larger the area of the accessory building.

Since there are 3 major variances, the administration does not recommend approval of this request. But, if the committee decides to approve this request, a condition should be added that only uses permitted in the accessory building within the mixed zone will be allowed in the accessory building.

The variance request was sent within a radius of 100 metres and we did not receive any comments for the neighbors.

Mr. Alain Duguay and Aldéo Duguay are present at the meeting. Mr. Alain Duguay explains that the use of this accessory building will be to store his vehicles as well as the company van. Mr. Alain Duguay confirms that there will be no mechanical or other services offered in this accessory building.

Proposé par : Paul Desjardins

Appuyé par : Alain Gauvin

QUE la demande de dérogation pour la superficie, la largeur et la profondeur du bâtiment accessoire soit acceptée telle que présentée avec la condition suivante :

- Que seuls les usages permis dans le bâtiment accessoire à l'intérieur de la zone mixte seront permis dans le bâtiment accessoire.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Madame Véronique Proulx travaille présentement sur la nouvelle réglementation pour Belle-Baie.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 10.



Patrick Mallet, Président/Chairman

Moved by: Paul Desjardins

Seconded by: Alain Gauvin

THAT the variance request for the area, the depth and the width of the accessory building be accepted as presented with the following condition:

- That only uses permitted in the accessory building within the mixed zone will be permitted in the accessory building.

MOTION CARRIED

7. New Business

Mrs. Véronique Proulx is currently working on the new regulations for Belle-Baie.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:10 p.m.