

Réunion 2023-98

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

13 juin 2023

Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, George Daley, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
David LeBreton, DSL
Véronique Proulx, directrice de la planification (*via Zoom*)
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Alain Guitard

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 mai 2023

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Alain Guitard

Meeting 2023-98

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

June 13, 2023

CRSC Boardroom, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, George Daley, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
David LeBreton, LSD
Véronique Proulx, Planning Director (*via Zoom*)
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

3. Adoption of the agenda

Moved by: Gina Card
Seconded by: Alain Guitard

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 May 16, 2023

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Alain Guitard

<p>QUE le procès-verbal de la réunion du 16 mai 2023 soit adopté avec les corrections des noms suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gina Card au lieu de Ginette Card - Susan Furlotte au lieu de Susan Frenette <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 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur de Beresford), Municipalité de Belle Baie, NID 20262978</p> <p>La directrice de la planification présente le rapport de l’administration portant le numéro <i>CCRU-98-6.1</i>.</p> <p>Objet de la demande</p> <p>Projet La ville de Belle-Baie soumet une demande de rezoning afin d’agrandir leur bâtiment municipal et ainsi avoir plus d’espace pour la tenue des activités communautaire. Les usages demeurent les mêmes que ceux déjà présents. Le terrain porte le numéro de NID 20262978 et est situé au 585, rue Principale dans le territoire de l’ancienne municipalité de Beresford, à Belle-Baie. La zone actuelle est MX-1. La capacité de personne passerait de 120 à 200.</p> <p>Modification des principes du Plan municipal N/A</p> <p>Modification des dispositions de l’arrêté de zonage Modification de l’article 70.1 afin d’ajouter les usages communautaires comme usage principal autorisé dans les zones MX-1.</p> <p>Motif La ville souhaite mettre à jour son arrêté de zonage afin d’inclure les usages communautaires déjà présents dans ce secteur. Les usages sont opérés depuis environ 13 années. Cependant, dans le dernier arrêté de zonage, ils n’ont pas été inclus, ce qui fait en sorte que nous ne pouvons pas délivrer un permis de construction pour l’agrandissement</p>	<p>THAT the minutes from the May 16, 2023, meeting is adopted with the corrections of the following names:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gina Card instead of Ginette Card - Susan Furlotte instead of Susan Frenette <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 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Beresford Area), Municipality of Belle Baie, PID 20262978</p> <p>The Planning Director presents the administration report <i>CCRU-98-6.1</i>.</p> <p>Purpose of the Request</p> <p>Project The town of Belle-Baie submits a rezoning application to expand their municipal building and thus have more space for community activities. The uses remain the same as those already present. The land bears the PID number 20262978 and is located at 585 Principal Street in the territory of the former municipality of Beresford, in Belle-Baie. The current zone is MX-1. The capacity of people would increase from 120 to 200.</p> <p>Amendment to the Rural Plan Policy N/A</p> <p>Amendment to the Zoning By-Law Provisions Amendment to section 70.1 to add community uses as a primary permitted use in MX-1 zones.</p> <p>Grounds The village wants to update its zoning by-law to include community uses already present in this area. The uses have been operated for about 13 years. However, in the last zoning by law, they were not included, so we cannot issue a building permit for the requested expansion. The objective is therefore to provide a new definition to</p>
--	---

demandé. L'objectif est donc de prévoir une nouvelle définition pour encadrer les usages communautaires et ajouter ces derniers comme étant autorisé dans la zone du projet.

Recommandation du Service d'urbanisme

Proposition de l'arrêté modifié

Nous recommandons d'ajouter la définition ci-dessous, à la suite de la définition "*usage agricole*", de l'article 1 de l'arrêté de zonage 25-2010 :

"Les usages communautaires comprennent à la fois des espaces et des bâtiments publics, para-publics ou privés, affectés à des fins d'ordres civils, culturels, hospitaliers, sportifs, récréatifs ou administratifs."

Nous recommandons également d'ajouter cet usage à la suite du point (xiii) de l'article 70.1 (1)a tel que suit :

« xiv : les usages communautaires. »

Recommandation technique

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Belle-Baie de modifier l'arrêté de zonage afin de permettre le projet d'agrandissement du bâtiment municipal. Suite aux discussions que nous avons eues avec la municipalité, nous croyons qu'il s'agit fort probablement d'un oubli lors de la rédaction de l'arrêté de zonage 25-2010, car il serait surprenant que la volonté fût d'interdire tous les usages communautaires sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, les espaces communautaires rassemblent les gens et favorisent un sentiment d'appartenance et de fierté. Ils permettent aux habitants d'interagir, de participer à des activités communes et de tisser des liens sociaux. Des liens communautaires forts contribuent à une municipalité plus sûre, plus inclusive et plus résiliente. Ces espaces, tels que les parcs, les terrains de jeux et les centres de loisirs, offrent aux habitants la possibilité de pratiquer une activité physique, de s'adonner à des loisirs et de se détendre. Ceux-ci contribuent donc au bien-être général et à la qualité de vie des membres de la communauté, en promouvant des modes de vie actifs et sains. Nous croyons également que les municipalités peuvent utiliser les espaces communautaires comme catalyseurs de la revitalisation économique et de l'augmentation des recettes locales.

regulate community uses and add them as authorized in the project area.

Planning Department Recommendation

Proposal for the amended By-law

We recommend that the following definition be added, following the definition of "*agricultural use*" in section 1 of Zoning By-law 25-2010:

"Community uses include both public, semi-public or private spaces and buildings used for civil, cultural, hospital, sports, recreational or administrative purposes."

We also recommend that this usage be added after item (xiii) of section 70.1(1)(a) as follows:

"xiv: Community Uses."

Technical recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends that Belle Baie Municipal Council amend the zoning by-law to allow the expansion of the municipal building. Following the discussions we had with the municipality, we believe that this is most likely an oversight during the drafting of zoning by-law 25-2010, because it would be surprising if the intention was to prohibit all community uses throughout the territory.

At the same time, community spaces bring people together and foster a sense of belonging and pride. They allow residents to interact, participate in joint activities and build social ties. Strong community ties contribute to a safer, more inclusive, and resilient municipality. These spaces, such as parks, playgrounds, and recreation centres, offer residents the opportunity to engage in physical activity, leisure, and relaxation. They therefore contribute to the overall well-being and quality of life of community members by promoting active and healthy lifestyles. We also believe that municipalities can use community spaces as catalysts for economic revitalization and increased local revenues.

L'équipe technique considère donc que le secteur est propice à recevoir l'usage communautaire. Lorsque nous analysons la carte d'occupation des sols, on remarque que la rue Principale comprend une grande mixité d'usages. Par exemple, sur 1km vers le nord du terrain visé, on retrouve 53 usages résidentiels (soit unifamiliale, bifamiliale ou multifamilial), 2 usages commerciaux et 1 usage industriel, alors que sur 1km vers le sud du terrain, on retrouve 43 usages résidentiels (soit unifamiliale, bifamiliale ou multifamilial), 6 usages commerciaux et 1 usage industriel (voir carte 1).

Nous suggérons également de permettre « l'usage communautaire » dans l'ensemble des zones MX-1 (voir carte 2) identifié au plan de zonage de l'arrêté 25-2010. Cet usage est compatible avec les autres usages déjà permis dans ces secteurs. Cela ferait en sorte que l'arrête soit plus permissif en matière d'implantation de projet communautaire sur son territoire.

Discussions et recommandation du comité consultatif

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur George Daley, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Les membres du comité recommandent l'ajout de la définition "usage communautaire" tel que proposé par le service d'urbanisme, ainsi que l'ajout de cet usage dans l'ensemble des zones MX-1 présentes à l'arrêté de zonage.

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Mario Comeau

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie en vertu de la description susmentionnée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Ville Belle-Baie (Secteur de Beresford), 1082, rue Principale, NID 20245601

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro CCRU-98-6.2.

Monsieur Alexandre Lissandro était présent à titre d'observateur.

The technical team therefore considers that the area is suitable for community use. When we analyze the land use map, we notice that the Principal Street includes a wide mix of uses. For example, on 1 km to the north of the targeted land, there are 53 residential uses (either single-family, two-family, or multi-family), 2 commercial uses and 1 industrial use, while on 1 km to the south of the land, there are 43 residential uses (either single-family, two-family or multi-family), 6 commercial uses and 1 industrial use (see Map 1).

We also suggest allowing "community use" in all MX-1 zones (see Map 2) identified in the zoning plan of By-law 25-2010. This use is compatible with other uses already permitted in these sectors. This would make the by-law more permissive in terms of the implementation of community projects on its territory.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the chair of the committee, Mr. George Daley, asked the committee members if they had any questions or comments regarding the submitted application.

The committee members recommend the addition of the definition "community use" as proposed by the planning department, as well as the addition of this use in all MX-1 zones presenting the zoning by-law.

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Mario Comeau

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable view to the Town of Belle Baie with the above-mentioned recommendation made by the Planning Director.

MOTION CARRIED

6.2 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie (Beresford Area), 1082 Principale Street, PID 20245601

The Planning Director presents the administration report CCRU-98-6.2.

Mr. Alexandre Lissandro was present as an observer.

<p>Objet de la demande</p> <p>Projet Le projet consiste à installer des panneaux solaires au sol derrière le lave-auto localisé au 1082, rue Principale à Belle-Baie (secteur Beresford). Les panneaux seraient distribués en deux sections de 88 pieds par 15,7 pieds. Les distances sont illustrées sur l'image ci-dessous.</p> <p>Modification des principes du Plan municipal N/A</p> <p>Modification des dispositions de l'arrêté de zonage Modification de l'arrêté de zonage afin d'inclure une définition sur les infrastructures de panneaux solaires et d'établir des normes d'implantation de ceux-ci dans la zone du projet.</p> <p>Motif Le demandeur souhaite raccorder le bâtiment principal au système de panneaux solaires afin de diminuer les frais d'électricité et de transformer son bâtiment de manière à le rendre plus durable et écologique. Le rapport de TruSun en annexe démontre les taux de rendement projetés et décrit le projet de manière précise.</p> <p>Recommandation du Service d'urbanisme</p> <p><u>Proposition de l'arrêté modifié</u></p> <p>Nous recommandons d'ajouter la définition ci-dessous, à la suite de la définition "municipalité", de l'article 1 de l'arrêté de zonage 25-2010 :</p> <p><i>« Panneau solaire (ou collecteur solaire) : Équipement ou structure conçu pour absorber le rayonnement solaire afin de produire de l'énergie telle que de l'électricité ou de la chaleur. »</i></p> <p>Nous recommandons également d'ajouter le texte suivant à la fin de l'article 57 :</p> <p><i>« Nonobstant toute disposition du présent règlement, les panneaux solaires sont assujettis aux conditions suivantes :</i></p> <p><i>i. Un ou des panneaux solaires peuvent être installés sur les murs et/ou sur le toit d'un bâtiment sans avoir à respecter les distances par rapport aux lignes de lot.</i></p>	<p>Purpose of the Request</p> <p>Project The project consists of installing solar panels on the ground behind the car wash located at 1082 Principale Street in Belle-Baie (Beresford Area). The panels would be distributed in two sections measuring 88 feet by 15.7 feet. The distances are shown in the image below.</p> <p>Amendment to the proposal of the Municipal Plan N/A</p> <p>Amendment to the Zoning By-Law Provisions Amendment of the zoning by-law to include a definition of solar panel infrastructure and to establish implantation regulation for the project area.</p> <p>Grounds The applicant wishes to connect the main building to the solar panel system in order to reduce electricity costs and transform its building to make it more sustainable and environmentally friendly. TruSun's report in the appendix demonstrates the projected rates of return and describes the project accurately.</p> <p>Planning Department Recommendation</p> <p><u>Proposal for the amended By-law</u></p> <p>We recommend adding the following definition, following the definition "municipality" in section 1 of Zoning By-law 25-2010:</p> <p><i>"Solar panel (or solar collector): Equipment or structure designed to absorb solar radiation to produce energy such as electricity or heat."</i></p> <p>We also recommend adding the following text at the end of Section 57:</p> <p><i>"Notwithstanding anything in this By-law, solar panels are subject to the following conditions:</i></p> <p><i>i. One or more solar panels can be installed on the walls and/or roof of a building without having to respect the distances for the lot lines.</i></p>
---	--

ii. Un panneau solaire au sol (détaché du bâtiment) est autorisé uniquement dans les zones mixtes et commerciales et est soumis aux conditions suivantes :

1. Il ne peut être installé que dans la cour arrière ou la cour latérale ;
2. La distance minimale par rapport à une ligne de lot est fixée à 10 mètres ;
3. La distance minimale d'un bâtiment est fixée à 3 mètres ;
4. La hauteur maximale de l'infrastructure ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal ;
5. Visibilité et esthétique : la visibilité des panneaux solaires et de leurs structures depuis la voie publique doit être réduite au minimum. Si cela n'est pas possible en raison de contraintes sérieuses, ils doivent être dissimulés par des écrans (clôtures opaques, haies, etc.).
6. Tout raccordement d'un panneau solaire à l'installation électrique d'un bâtiment doit être réalisé par un maître électricien ou un professionnel approprié. »

Recommandation technique

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme recommande au Conseil municipal de Belle-Baie de modifier l'arrêté de zonage afin de permettre l'implantation de panneaux solaires sur le terrain visé. Par ailleurs, la proposition du service d'urbanisme, tel que décrit plus haut, consiste à étendre l'autorisation pour ce type de projet à l'ensemble des zones mixtes et commerciales du secteur de Beresford.

L'énergie solaire offre plusieurs avantages que le service d'urbanisme souhaite énoncer dans le présent rapport :

- Il s'agit d'une énergie gratuite et inépuisable : les seules dépenses concernent l'achat du matériel composant l'installation. Elle est aussi inépuisable : le soleil ne risquant pas de s'éteindre avant cinq milliards d'années, vous avez largement le temps de profiter de ses rayons pour produire de l'électricité et de la chaleur pour votre habitation.
- C'est une énergie verte : idéale dans le contexte de la transition énergétique, l'énergie solaire n'émet pas de gaz à effet de serre ou de dioxyde de carbone. En prime, les panneaux photovoltaïques sont majoritairement composés de matériaux recyclables.
- Une solution pour être autonome : grâce au solaire, vous pouvez par ailleurs tendre vers une autonomie en énergie. Il vous faudra cependant investir dans des batteries qui stockeront l'énergie solaire non-

ii. A ground-mounted solar panel (detached from the building) is allowed only in mixed and commercial areas and is subject to the following conditions:

1. It can only be installed in the backyard or side yard;
2. The minimum distance from a lot line is set at 10 metres;
3. The minimum distance of a building is set at 3 metres;
4. The maximum height of the infrastructure may not exceed the height of the main building;
5. Visibility and aesthetics: the visibility of solar panels and their structures from public roads must be reduced to a minimum. If this is not possible due to serious constraints, they must be concealed by screens (opaque fences, hedges, etc.).
6. Any connection of a solar panel to the electrical installation of a building must be carried out by a master electrician or an appropriate professional. »

Technical recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department recommends that Belle Baie City Council amend the zoning by-law to allow the installation of solar panels on the land concerned. In addition, the planning department's proposal, as described above, is to extend the permit for this type of project to all mixed and commercial areas in the Beresford area.

Solar energy offers several advantages that the planning department wishes to outline in this report:

- It is a free and inexhaustible energy: the only expenses concern the purchase of the equipment composing the installation. It is also inexhaustible: the sun is not likely to go out for five billion years, so you have plenty of time to take advantage of its rays to produce electricity and heat for your home.
- It is a green energy: ideal in the context of the energy transition, solar energy does not emit greenhouse gases or carbon dioxide. As a bonus, photovoltaic panels are mostly made of recyclable materials.
- A solution to be autonomous: thanks to solar, you can also tend towards energy autonomy. However, you will need to invest in batteries that will store solar energy not consumed immediately and redistribute it when necessary.

consommée immédiatement, et la redistribueront au moment nécessaire.

- Le solaire est une énergie économique : le coût d'installation et de maintenance des panneaux photovoltaïques a tendance à baisser, ce qui réduit sensiblement votre investissement initial. Grâce au solaire, vous réalisez des économies sur vos consommations et pouvez même générer des revenus en revendant l'électricité produite.

L'équipe technique considère donc que le secteur est propice à recevoir ce type d'installation et croit également que l'usage pourrait être autorisé dans les autres secteurs localisés dans les zones mixtes et commerciales.

Discussions et recommandation du comité consultatif

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur George Daley, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Les membres du comité recommandent l'ajout de la définition « municipalité » tel que proposé par le service d'urbanisme, ainsi que l'ajout de la condition qu'une structure soit approuvée par un ingénieur professionnel.

Proposé par : Susan Furlotte
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la ville de Belle-Baie en vertu de la description susmentionnée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Permis – Autorisation provisoire, Ville de Belle-Baie (Secteur de Petit-Rocher), située le long de la rue Laplante Est et la rue du Havre, Petit-Rocher, Belle-Baie, NID 20855649, filière 25669

- Attendu que la municipalité de Belle-Baie, a débuté la modification de son plan rural dans le secteur de Petit-Rocher, afin de permettre les conteneurs à titre de bâtiment principal pour y abriter les usages permis à l'intérieur de la zone de commerce récréotouristique de type 3 (CRT-3).

- Solar energy is an economical energy: the cost of installing and maintaining photovoltaic panels tends to fall, which significantly reduces your initial investment. Thanks to solar energy, you save on your consumption and can even generate income by reselling the electricity produced.

The technical team therefore considers that the sector is suitable for receiving this type of installation and believes that the use could be authorized in other areas located in mixed and commercial areas.

Discussions and recommendations of the advisory committee

Following the presentation, the chair of the committee, George Daley, asked the members of the committee if they had any questions or comments regarding the submitted request.

The members of the Advisory Committee recommend the addition of the definition "municipality" as proposed by the planning department, as well as the addition of the condition that a structure be approved by a professional engineer.

Moved by: Susan Furlotte
Seconded by: Daniel Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable opinion to the Town of Belle-Baie with the above-mentioned recommendation.

MOTION CARRIED

6.3 Permit – Temporary authorization, Town of Belle-Baie (Petit-Rocher Area), located along Laplante East Street and du Havre Street, Petit-Rocher, Belle-Baie, PID 20855649, file 25669

- Whereas the municipality of Belle-Baie has begun the amendment of its rural plan in the area of Petit-Rocher to allow containers as the main building to house the uses permitted within the Type 3 Recreation and Tourist Commercial zone (CRT-3).

- Attendu que la municipalité de Belle-Baie est propriétaire du terrain portant le numéro d'identification 20855649.
- Attendu qu'une autorisation provisoire d'un an a été approuvée par le comité régional en matière d'urbanisme à leur réunion du 17 mai 2022.
- Attendu que l'autorisation provisoire a expiré au mois de mai 2023 et que la municipalité désire faire prolonger l'autorisation provisoire d'une autre année.

Proposé par : David LeBreton

Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande d'autorisation provisoire soit prolongée d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2024.

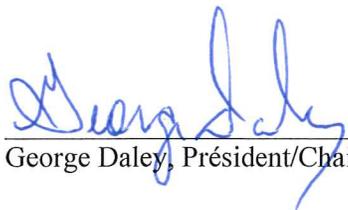
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucun.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 20.



George Daley, Président/Chairman

- Whereas the municipality of Belle-Baie owns the land bearing the identification number 20855649.
- Whereas a temporary authorization of one year was approved by the Regional Planning Advisory Committee at their regular meeting of May 17, 2022.
- Whereas the temporary authorization has expired in the month of May 2023 and the municipality wishes to extend its authorization for another year.

Moved by: David LeBreton

Seconded by: Mario Comeau

THAT the temporary authorization be extended for one year, until June 13, 2024.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:20 p.m.