

Réunion 2023-104

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

**12 décembre 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 35. Il souhaite joyeuses fêtes à tous.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie (*Via TEAMS*)
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
Jean-Claude Friolet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absente :

Véronique Proulx, directrice de la planification

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Mario Comeau
Appuyé par : Susan Furlotte

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun.

Meeting 2023-104

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

**December 12, 2023
CRSC Board Room, Petit-Rocher**

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, George Daley, at 6:35 p.m. He wishes everyone a very Happy Holidays.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie (*Via TEAMS*)
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Jean-Claude Friolet, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Véronique Proulx, Planning Director

3. Adoption of the agenda

Moved by: Mario Comeau
Seconded by: Susan Furlotte

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 14 novembre 2023

Proposé par : Susan Furlotte
Appuyé par : Gina Card

QUE le procès-verbal de la réunion du 14 novembre 2023 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement - Claude Guitard, demande de dérogation pour la propriété située le long de la rue Kent Lodge (Secteur Beresford), Belle-Baie NID 20266342, filière 1005064

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-104-6.1*. Monsieur Guitard, appartient une propriété qui a une largeur de 37 mètres le long de la rue Kent Lodge, une profondeur de 45,1 mètres et une superficie de 1671 mètres carrés. Il désire agrandir sa propriété en ajoutant les parcelles 2023-A et 2023-B. La parcelle 2023-A provient du lot portant le numéro d'identification 20641726, elle aura une superficie de 356 mètres carrés ce qui aura pour effet de réduire la partie restante de 3611 mètres carrés à 3255 mètres carrés. La parcelle 2023-B provient du lot portant le numéro d'identification 20666251, elle aura une superficie de 420 mètres carrés ce qui aura pour effet de réduire la superficie de la partie restante de 3963 mètres carrés à 3543 mètres carrés. Les dispositions de l'arrêté de zonage et de lotissement de la municipalité de Beresford stipulent qu'un lot desservi par un système d'égout privé doit avoir une superficie minimale de 4000 mètres carrés. Donc, il demande une dérogation pour la superficie des parties restantes des lots portant les numéros d'identification 20641726 et 20666251.

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

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of November 14, 2023

Moved by: Susan Furlotte
Seconded by: Gina Card

THAT the minutes from the November 14, 2023, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision - Claude Guitard, variance request for the property located along Kent Lodge Street (Area Beresford), Belle-Baie PID 20266342, file 1005064

The development officer presents the administration report *CCRU-104-6.1*. Mr. Guitard owns a property with a width of 37 metres along Kent Lodge Street, a depth of 45.1 metres, and a total area of 1671 square metres. He wants to enlarge his property by adding parcels 2023-A and 2023-B. Parcel 2023-A originates from lot with identification number 20641726; it will have an area of 356 square metres, thereby reducing the remaining portion from 3611 square metres to 3255 square metres. Parcel 2023-B originates from the lot with identification number 20666251; it will have an area of 420 square metres, resulting in a reduction of the remaining area from 3963 square metres to 3543 square metres. The provisions of the zoning and subdivision by-law of the Municipality of Beresford stipulate that a lot serviced by a private sewage system must have a minimum area of 4000 square metres. Therefore, he is requesting a variance for the area of the remaining portions of the lots bearing identification numbers 20641726 and 20666251.

This request was sent within a radius of 100 metres, and we did not receive any comments from the neighbors.

Monsieur Claude Guitard est présent à la réunion et est satisfait de la présentation.

- Attendu que la superficie des parties restantes sera similaire ou supérieure à celle des autres propriétés dans ce secteur.
- Attendu qu'il ne crée pas de nouveau lot, ceci est seulement un agrandissement d'une propriété. Donc, il y aura seulement une nouvelle fosse septique ce qui est présentement permis.
- Attendu qu'il y a déjà une habitation unifamiliale sur les parties restantes avec chacun un système d'épuration des eaux usées.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général des règlements. L'administration recommande l'approbation de la demande.

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Daniel Roy

QUE la demande de dérogation pour la superficie des parties restantes des lots portant les numéros d'identification 20641726 et 20666251 soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement - Debby Aubé, demande de dérogation pour la propriété située au 1073 route 134 (Secteur Petit-Rocher Sud), Belle-Baie NID 20286357, filière 1005066

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-104-6.2*. Madame Aubé, appartient une propriété qui a une superficie de 2111 mètres carrés. Elle désire agrandir sa propriété en ajoutant la parcelle 2023-A qui provient du lot portant le numéro d'identification 20286357. La parcelle aura une superficie de 79 mètres carrés ce qui aura pour effet de réduire la partie restante de 2079 mètres carrés à 2000 mètres carrés. Un lot qui desservit par un système d'égout privé doit avoir une superficie minimale de 4000 mètres carrés. Donc, elle demande une dérogation pour la superficie des parties restantes du lot portant le numéro d'identification 20286357.

Mr. Claude Guitard is present at the meeting and is satisfied with the presentation.

- Whereas the area of the remaining portions will be similar to or greater than that of the other properties in this sector.
- Whereas it does not create a new lot, this is solely an enlargement of the existing property. Therefore, there will only be one new septic tank, which is currently permitted.
- Whereas there is already a single-family dwelling on the remaining portions, each with its own private sewer system.

The Administration believes that this request is reasonable and compatible with the general intent of the regulations. Therefore, the administration recommends approving this request.

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Daniel Roy

THAT the variance request for the area of the remaining portions of the lots bearing identification numbers 20641726 and 20666251 be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision - Debby Aubé, variance request for the property located at 1073 route 134 (Area Petit-Rocher Sud), Belle-Baie PID 20286357, file 1005066

The development officer presents the administration report *CCRU-104-6.2*. Mrs. Aubé owns a property that has an area of 2111 square metres. She wants to enlarge her property by adding parcels 2023-A that comes from the lot bearing the property identification number 20286357. The parcel will have an area of 79 square metres which will have the effect of reducing the remaining portion of the land from 2079 square metres to 2000 square metres. The provisions stipulates that a lot serviced by a private sewer system must have a minimum area of 4000 square metres. Therefore, she is requesting a variance for the area of the remaining portions of the property bearing identification number 20286357.

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

Madame Debby Aubé est présente à la réunion et est satisfaite de la présentation.

- Attendu que la parcelle a une superficie de 79 mètres carrés ce qui est minime.
- Attendu qu'ils n'augmenteront pas le nombre de fosses septiques dans ce secteur.
- Attendu que ce lotissement n'aura aucun impact sur le caractère du voisinage.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et compatible avec l'objectif général des règlements. L'administration recommande l'approbation de la demande.

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Jean-Claude Friolet

QUE la demande de dérogation pour la superficie des parties restantes du lot portant le numéro d'identification 20286357 soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement - Maurice Doiron, demande pour la création du lot 2023-2 le long d'un accès privé de 20 mètres de largeur, Allardville, NID 20301438, 20736864 et 20506689, filière 1005065

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-104-6.3*. Monsieur Doiron, appartient deux propriétés (trois nid) qui ont une superficie totale de 55,9 hectares. Il désire lotir deux lots soit le lot 2023-1 et 2023-2 afin de séparer son commerce de la propriété de sa maison. Le lot 2023-1 aura une largeur existante de 53,207 mètres, une profondeur de 101,511 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés. Le lot 2023-2 aura une largeur de 290,341 mètres soit 76,146 mètres le long de l'accès privé, une profondeur de 114,616 mètres et une superficie de 3,24 hectares. En lotissant de cette façon, la partie restante aura une superficie de 52,25 hectares. Donc, il demande pour la création du lot 2023-2 le long d'un accès privé de 20 mètres de largeur.

This request was sent within a radius of 100 metres, and we did not receive any comments from the neighbors.

Mrs. Debby Aubé is present at the meeting and is satisfied with the presentation.

- Whereas the parcel of land has an are of 79 square metres which is small.
- Whereas they will not increase the number of sewage system in that area.
- Whereas will have no impact with the character of the neighborhood.

The Administration is of the view that this request is reasonable and consistent with the overall objective of the regulations. The administration recommends approving this request.

Moved by: Gina Card

Seconded by: Jean-Claude Friolet

THAT the variance request for the area of the remaining portions of the property bearing identification number 20286357 be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision - Maurice Doiron, request the creation of lot 2023-2 along a 20-metre-wide private access, 413 route 134, Allardville, PID 20301438, 20736864 and 20506689, file 1005065

The development officer presents the administration report *CCRU-104-6.3*. Mr. Doiron owns two properties (three PID numbers) with a total area of 55.9 hectares. He wishes to subdivide two lots, lot 2023-1 and 2023-2 in order to separate his business from the ownership of his house. Lot 2023-1 will have an existing width of 53.207 metres, a depth of 101.511 metres and an area of 4000 square metres. Lot 2023-2 will have a width of 290,341 metres with 76.146 metres along the private access, a depth of 114.616 metres and an area of 3.24 hectares. By subdividing in such a manner, the remaining part will have an area of 52.25 hectares. Therefore, he is requesting the creation of lot 2023-2 along a 20-metre-wide private access.

Monsieur Jimmy Doiron est présent à la réunion et est satisfait de la présentation.

- Attendu que Monsieur Doiron appartient les propriétés portant les numéros d'identification: 20301438, 20736864 et 20506689
- Attendu qu'il a sa maison et son commerce sur la même propriété.
- Attendu que le bâtiment pour son commerce a été construit en 1991.
- Attendu qu'il désire lotir sa propriété afin de séparer la maison et son commerce.
- Attendu que la voie d'accès privé est carrossable avec ses véhicules lourds. Donc, l'accès serait aussi en bonnes conditions pour être utilisés par les véhicules d'urgence.
- Attendu que la voie d'accès en en partie asphalté.

L'administration est d'avis que cette demande est acceptable avec les conditions suivantes :

- L'accès privé démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. Le ministère des Transports et Infrastructures ne sera pas responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration de l'accès privé à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration de l'accès privé sont la responsabilité des propriétaires. Cette note devra être inscrite sur les plans finales de lotissement.
- Lors de la vente du lot 2023-2, un droit de passage sur l'accès privé devra faire partie de l'acte de transfert afin de donner accès au lot 2023-2.

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Mario Comeau

QUE la demande pour la création du lot 2023-2 soit acceptée telle que présentée avec les conditions suivantes:

- L'accès privé démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. Le ministère des Transports et Infrastructures ne sera pas responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration de l'accès privé à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration de l'accès privé sont la responsabilité

Mr. Jimmy Doiron is present at the meeting and is satisfied with the presentation.

- Whereas Mr. Doiron owns the properties bearing the identification numbers, PID: 20301438, 20736864 and 20506689
- Whereas he has his house and business on the same property.
- Whereas the building for his business was constructed in 1991.
- Whereas he wishes to subdivide his property in order to separate the house and his business.
- Whereas the private access road is passable with his heavy equipment vehicles. Therefore, the access would also be in good condition to be used by emergency vehicles.
- Whereas the access road is partially paved.

The Administration is of the opinion that this request is acceptable with the following conditions:

- The private access shown on this plan is not suitable for a public street. The Department of Transportation and Infrastructure will not be responsible for the maintenance or improvement of the private access in the future. All maintenance and improvement services for the private access are the responsibility of the property owners. This note must be included in the final subdivision plans.
- When selling lot 2023-2, a right of way for private access must be included in the transfer deed to provide access to lot 2023-2.

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Mario Comeau

THAT the request for the creation of lot 2023-2 be accepted with the following conditions:

- The private access shown on this plan is not suitable for a public street. The Department of Transportation and Infrastructure will not be responsible for the maintenance or improvement of the private access in the future. All maintenance and improvement services for the private access are the responsibility of the

des propriétaires. Cette note devra être inscrite sur les plans finals de lotissement.

- Lors de la vente du lot 2023-2, un droit de passage sur l'accès privé devra faire partie de l'acte de transfert afin de donner accès au lot 2023-2.

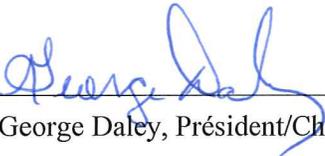
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Il n'y aura pas de réunion du CCRU de prévu pour le mois de janvier 2024.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 00.



George Daley, Président/Chairman

property owners. This note must be included in the final subdivision plans.

- When selling lot 2023-2, a right of way for private access must be included in the transfer deed to provide access to lot 2023-2.

MOTION CARRIED

7. New Business

There will be no RPAC meeting scheduled for January 2024.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:00 p.m.