

Réunion 2016-34

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

**19 juillet 2016
Salle de conférence de la Commission
Complexe Madisco, Petit-Rocher**

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président,
Patrick Mallet, à 17 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, DSL
Jeannot Gionet, DSL
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Carolle Roy, secrétaire d'assemblée

Membres absents :

Alain Gauvin, Beresford
Poste vacant, village de Pointe-Verte

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jeannot Gionet

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

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune

5. Procès-verbal

Meeting 2016-34

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

**July 19, 2016
Board Room of the Commission
Madisco Complex, Petit-Rocher**

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the
Chairperson, Patrick Mallet, at 5:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, LSD
Jeannot Gionet, LSD
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Carolle Roy, Secretary

Members absent:

Alain Gauvin, Beresford
Vacant position, Village de Pointe-Verte

3. Adoption of the agenda

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the agenda be approved as presented.
MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None

5. Minutes

5.1 Adoption du procès-verbal du 21 juin 2016

Proposé par : Elmer Roach
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE le procès-verbal de la réunion du 21 juin 2016 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Nathalie Arseneau, 667 rue de la Baie, Beresford, filière 22624, NID 20859302

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.1*. Le propriétaire a obtenu le permis 22624 le 13 juin 2016 afin de construire une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres (6.5 pieds) le long de la limite sud de sa propriété. Lors d'une inspection effectuée le 20 juin 2016, ils ont constaté qu'elle avait construit une clôture de 2.74 mètres (9 pieds) de hauteur pour la section qui longe l'habitation unifamiliale soit sur une distance d'environ 12.19 mètres (40 pieds). Donc, elle demande une dérogation pour la hauteur de la clôture.

Monsieur Kevin Ross est présent à la réunion. Il ajoute qu'ils ont réglé leur problème de privé à environ 90 % en laissant la clôture à une hauteur de 9 pieds, tout en sachant que le permis émis permettait seulement une hauteur de 6.5 pieds.

Attendu que :

- Madame Arseneau a obtenu un permis pour une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres (6.5 pieds)
- Les dispositions de zonage concernant les clôtures servent à délimiter une propriété ou à contrôler l'accès à la propriété.

5.1 Adoption of the minutes of June 21, 2016

Moved by: Elmer Roach
Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the minutes from the June 21, 2016 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Nathalie Arseneau, 667 de la Baie Street, Beresford, file 22624, PID 20859302

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.1*. The owner obtained a building permit, number 22624, on June 13, 2016 in order to build a fence with a maximum height of 2 metres (6.5 feet) along the southern property line. An inspection was carried out on June 20, 2016. During that inspection, they noticed that a section of approximately 12.19 metres (40 feet) of the fence, along the single family dwelling, had a height of 2.74 metres (9 feet). Therefore, she is requesting a variance for the height of the fence.

Mr. Kevin Ross is present at the meeting. He adds that they've solved their privacy issue at about 90 % by putting up a 9 foot, even despite the fact that the building permit only allowed a height of 6.5 foot.

Whereas:

- Mrs. Arseneau obtained a permit to build a fence with a maximum height of 2 metres (6.5 feet).
- The zoning provisions for a fence serve to delimit a property or to control the access to the property.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit refusée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

M. Ross est sous l'impression que sa demande est approuvée, il demande si une lettre va être envoyée à ses voisins afin de les informer de la dérogation. L'agent d'aménagement l'avise que sa demande est refusée. M. Ross était sous l'impression qu'une lettre serait envoyée à ses voisins et que s'il n'avait aucune objection, il pouvait garder la clôture à cette hauteur même si l'administration ne recommandait pas sa demande. Le président lui explique que la décision à savoir si une dérogation est acceptée ou refusée est prise par le comité. L'agent d'aménagement lui explique le processus lors d'une demande de dérogation telle qu'avait été expliqué à sa conjointe. M. Ross réplique qu'en réalité on lui dit qu'il a le droit d'être sur sa propriété, de se promener flambant nu devant les fenêtres, là où le monde, incluant des enfants, peuvent le voir. Il demande qu'arrive-t-il s'il ne se conforme pas. L'agent d'aménagement mentionne qu'un rapport sera envoyé à la ville de Beresford avec une recommandation d'entreprendre des procédures légales afin de faire corriger l'infraction. Par la suite, le conseil municipal prendra la décision d'entreprendre ou non des poursuites légales contre le propriétaire du terrain.

6.2 André Bernard Savoie, 79 promenade Pine, South Tetagouche, filière 22657, NID 20329967

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.2*. Le propriétaire désire construire un bâtiment accessoire de 28 pieds (8.5 mètres) par 32 pieds (9.75 mètres) soit d'une superficie de 896 pieds carrés (83.24 mètres carrés) et d'une hauteur de 22 pieds (6.7 mètres). Monsieur Savoie est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the variances request be refuse as presented.
MOTION CARRIED

Mr. Ross is under the impression that his request has been approved, he asks if a letter will be sent to his neighbors informing them about the variance. The Development Officer informs him that his request has been denied. Mr. Ross believed that a letter would be sent to his neighbors and if there were no objections he could keep the height of the fence even though the administration did not recommend the variance. The Chairperson explains that the decision to approve or refuse a variance is the responsibility of the committee. The Development Officer explains the process for a variance request as it was explained to Mrs. Arseneau. Mr. Ross goes on by saying they are giving him the right to bare all in front of his windows where neighbors, including children, can see. Then he asks, what happens if he does not comply. The Development Officer replies that a report will be sent to the Town of Beresford with the recommendation to start formal legal proceedings to have the violation corrected. Then, the municipal council will decide if it chooses to start legal proceeding against the owner of the property.

6.2 André Bernard Savoie, 79 Pine Drive, South Tetagouche, file 22657, PID 20329967

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.2*. The owner would like to build an accessory building of 28 feet (8.5 metres) by 32 feet (9.75 metres) with an area of 896 square feet (83.24 square metres) and a height of 22 feet (6.7 metres). Mr. Savoie is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Attendu que;

- Le plan rural de North Tetagouche est obsolète et que les normes de zonage en vigueur dans les autres communautés de la CSR Chaleur permettent des bâtiments accessoires de cette hauteur.

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement Rue des Habitants, Nigadoo, filière 1004702

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.3*. Le propriétaire désire transférer, à titre de rue publique, une parcelle de terrain de 13.716 mètres par 176.55 mètres de profondeur soit d'une superficie de 2421 mètres carrés à la municipalité de Nigadoo.

Attendu que;

- La municipalité a installé le système d'égout public ainsi qu'une station de pompage le long de la rue proposée et que cette rue réglerait leur problème d'accès.
- La municipalité entretient cette portion de rue depuis plusieurs années.
- La municipalité a le pouvoir d'approuver des rues ayant une emprise de moins de 20 mètres.
- Ceci réglerait le problème d'appartenance de la rue.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Elmer Roach

QUE le comité recommande l'emplacement de la rue au conseil de la municipalité de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

Whereas:

- The North Tetagouche Rural Plan is obsolete and the zoning provisions that apply in the other communities of the Chaleur RSC allow accessory buildings of that height.

Moved by: Elmer Roach

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Rue des Habitants Subdivision, Nigadoo, file 1004702

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.3*. The owner would like to transfer a parcel of land of 13.716 metres by 176.55 metres with an area of 2421 square metres as a public street to the Municipality of Nigadoo.

Whereas:

- The municipality has installed the sewer system and a pumping station along the proposed street and the street would solve their access problem.
- The municipality has been maintaining this portion of the street for several years.
- The municipality has the power to approve a street that has a right of way of less than 20 metres.
- This would resolve the ownership problem of the street.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Elmer Roach

THAT the Committee recommends the location of the street to Nigadoo's Municipal Council.

MOTION CARRIED

6.4 Lotissement Edwin Arseneau, North Tetagouche, filière 1004701

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.4*. Le propriétaire désire transférer, à titre de rue publique, une parcelle de terrain de 20.117 mètres par 54 mètres de profondeur avec un rond-point de 23 mètres de diamètres au ministère des Transports et Infrastructures.

Proposé par : Jeannot Gionet
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE le comité recommande l'emplacement de la rue au ministère des Transports et Infrastructures.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Lotissement Etienne Roy, Saint-Laurent, filière 1004698

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.5*. Le propriétaire désire reconfigurer les trois parcelles de terrains existants en créant le lot 2016-1, 2016-2 et la parcelle 2016-A.

Proposé par : Elmer Roach
Appuyé par : Lévis Roy

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

- Aucun bâtiment ne sera permis sur la portion de 20 mètres de largeur du lot 2016-1.

MOTION ADOPTÉE

6.6 René Arseneau, 271 rue du Moulin, Nigadoo, filière 22634, NID 20870671

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-34-6.6*. La propriété en question était anciennement utilisée par un zoo miniature. Il y a quelques années, le propriétaire a aménagé un atelier de réparation de meubles et

6.4 Edwin Arseneau Subdivision, North Tetagouche, file 1004701

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.4*. The owner would like to transfer a parcel of land of 20.117 metres by 54 metres with a 23 metre diameter turning circle as a public street to the Department of Transportation and Infrastructures.

Moved by: Jeannot Gionet
Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the Committee recommends the location of the street to the Department of Transportation and Infrastructures.

MOTION CARRIED

6.5 Etienne Roy Subdivision, Saint-Laurent, file 1004698

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.5*. The owner would like to reconfigure the three existing lots by creating lot 2016-1, 2016-2 and parcel 2016-A.

Moved by: Elmer Roach
Seconded by: Lévis Roy

THAT the variance request be accepted as presented with the following condition:

- No building will be permitted on the 20 metre portion of the lot 2016-1.

MOTION CARRIED

6.6 René Arseneau, 271 du Moulin Street, Nigadoo, file 22634, PID 20870671

The Development Officer presents the administration report *CCRU-34-6.62*. The property in question was formerly used for a mini zoo. A few years ago, the owner developed a shop for the repair of furniture and cabinets in

d'armoires dans un des anciens bâtiments du zoo. Cet usage était permis à l'intérieur d'une zone mixte qui permet soit un bâtiment commercial ou soit un bâtiment résidentiel, mais pas les deux à la fois. Cet atelier mesure 38 x 58 pieds (2204 pieds carrés).

En 2015, le propriétaire a construit une maison qui devenait ainsi l'usage principal de la propriété. Comme le zonage ne permet pas deux usages principaux sur un même terrain, l'atelier devenait par le fait même un usage secondaire. En vertu du zonage actuel, un atelier de menuiserie est permis à titre d'entreprise à domicile, mais la superficie affectée à l'intérieur d'un bâtiment accessoire ne peut dépasser 50 mètres carrés (538 pieds carrés). Une dérogation de 1666 pieds carrés est donc nécessaire afin de régulariser l'atelier.

Le propriétaire fait maintenant une demande afin de construire deux autres bâtiments accessoires, soit une remise de 16 x 20 pieds (296 pi²) et un garage de 20 x 24 pieds (480 pi²). La superficie totale de ces deux bâtiments est de 776 pi². En vertu des dispositions de zonage, la superficie totale des bâtiments accessoires sur un même terrain ne peut être supérieure à 120 m². Dans le cas présent, la superficie totale des trois bâtiments accessoires serait de 276 m². Le nombre maximum de bâtiments accessoires sur une propriété à l'intérieur de la zone MX-3 est de deux. Dans le cas présent, il y aurait trois bâtiments accessoires.

Trois dérogations sont donc requises :

1. Une dérogation afin de permettre un atelier de menuiserie de 204 mètres carrés alors que la superficie maximale permise pour une entreprise à domicile est de 50 mètres carrés.
2. Une dérogation pour la superficie totale des 3 bâtiments accessoires sur un même terrain qui serait de 276 mètres carrés alors que le maximum permis est de 120 mètres carrés.
3. Une dérogation pour le nombre de bâtiments accessoires sur la propriété.

one of the former buildings of the zoo. This use was permitted in the Mixed Zone that allows either a residential use or a commercial use but not both at the same time. The shop measures 38 x 59 feet (2204 square feet).

In 2015, the owner built a house that became the main use of the property. Since the zoning does not permit two main uses on the same property, the shop became a secondary use. Pursuant to the zoning provisions, a carpentry workshop is permitted as a home business but the total area affected inside an accessory building shall not exceed 50 square meters (538 ft²). A variance of 1666 square feet is requested to regularize the situation.

The owner now makes a request to build two other accessory buildings related to the house, namely a shed of 16 x 20 ft (296 ft²) and a garage 20 x 24 (480 ft²). The total area of the two buildings is 776 ft². Pursuant to the zoning provisions, the total area of all accessory buildings on the same lot shall not exceed 120 m². In the present case, the total area of the three accessory buildings would be 276 m². The maximum number of accessory buildings on a property in the MX-3 zone is two. In the present case, there would be three accessory buildings.

Three variances are therefore requested:

1. A variance to permit a carpentry workshop of 204 square meters while the maximum area for a home business is 50 square meters.
2. A variance for the total area of the three accessory buildings on the same lot that would be 276 square meters while the maximum permitted is 120 square meters.
3. A variance for the number of accessory buildings on the property

Attendu que :

- L'atelier de réparation est situé en retrait par rapport à la rue et aux autres maisons.
- Un atelier de réparation de cette grandeur serait permis à titre d'usage principal à l'intérieur de la zone mixte MX-3 au même titre que plusieurs autres usages commerciaux.
- La grandeur des 2 bâtiments accessoires rattachés à la maison serait règlementaire si ce n'était de la présence de l'atelier.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Elmer Roach

QUE les trois demandes de dérogation soient acceptées, soit une entreprise à domicile de 204 mètres carrés plutôt que 50 mètres carrés, trois bâtiments accessoires au lieu de deux et une superficie totale de 276 mètres carrés pour les trois bâtiments accessoires sur un même terrain plutôt que les 120 mètres carrés règlementaires, avec les conditions suivantes :

- Les deux nouveaux bâtiments accessoires que le propriétaire demande devront uniquement servir à des fins résidentielles et domestiques.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 07.

Whereas:

- The workshop is located at a fair distance from the street and the other houses.
- A workshop of this size would be permitted as a main use within the MX-3 zone along with other commercial uses.
- The size of the two proposed accessory buildings related to the house would meet the zoning requirements in the absence of the workshop.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Elmer Roach

THAT the three variance requests be accepted; a home business of 205 square meters rather than 50 square meters, three accessory buildings rather than two and a total area of 276 square meters for the three accessory buildings rather than 120 square meters as permitted, with the following conditions:

- The two accessory buildings that the owner is requesting shall only be used for residential and domestic purposes.

MOTION CARRIED

7. New Business

None

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:07 p.m.

Patrick Mallet, Président/Chairman