

Réunion 2024-110

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

10 septembre 2024

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 Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
George Daley, DSL
Jean-Claude Friolet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Véronique Proulx, directrice de la planification
Sahar Alinezhad, urbaniste junior
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absents :

Alain Gauvin, Belle-Baie

Personnes du public :

Christian Duguay
Ghislain Roy

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Jean-Claude Friolet

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2024-110

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

September 10, 2024

CRSC Board Room, 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 Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
George Daley, LSD
Jean-Claude Friolet, LSD
Véronique Proulx, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Sahar Alinezhad, Junior Planner
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

Alain Gauvin, Belle-Baie

General public:

Christian Duguay
Ghislain Roy

3. Adoption of the agenda

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Jean-Claude Friolet

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 9 juillet 2024

Proposé par : Jean-Claude Friolet
Appuyé par : Alain Guitard

QUE le procès-verbal de la réunion du 9 juillet 2024 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Rezoning – Avis de la commission pour le rezoning, Belle-Baie (Secteur Petit-Rocher), Charles Roy, NID 20758314, 20848388, 20758306, 20287330

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration.

Objet de la demande

Projet

Le demandeur souhaite agrandir un entrepôt existant de 448 mètres carrés pour le stockage d'accessoires de pêche, en ajoutant 123 mètres carrés supplémentaires, portant ainsi la superficie totale à 569 mètres carrés.

Modification des principes du plan municipal

Aucune.

Modification aux dispositions de l'arrêté de zonage

Modification de la carte du zonage.

Motif

Les usages permis dans la zone commerciale de type 2 pour les loisirs et le tourisme sont actuellement les suivants :

Article 58: Zones de commerce récréotouristique de type 1, 2 ou 3 -Zones CRT-1, CRT-2 ou CRT-3

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of July 9, 2024

Moved by: Jean-Claude Friolet
Seconded by: Alain Guitard

THAT the minutes from the July 9, 2024, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Belle-Baie (Area Petit-Rocher), Charles Roy, PID 20758314, 20848388, 20758306, 20287330

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The applicant wishes to extend an existing warehouse of 448 square meters to store fishing accessories by a further 123 square meters for a total of 569 square meters.

Amendment to the Municipal Plan Provisions

None.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions

Modification of the zoning map.

Grounds

Currently the permitted uses in the Type-2 Recreation and Tourist Commercial Zone are as follows:

Section 58: Recreation and Tourist Commercial Zones of Type 1, 2, or 3 – CRT-1, CRT-2, or CRT-3 Zones

58.1 Usages Permis

(2) *Aucun terrain, aucun bâtiment ni aucune construction situés dans une zone CRT-2 ne peuvent être aménagés et affectés autrement qu'aux fins :*

- (a) *d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*
- i. *un parc public, une base de plein-air ou une plage publique,*
 - ii. *une infrastructure municipale,*
 - iii. *un hôtel ou un motel,*
 - iv. *un complexe de villégiature,*
 - v. *un restaurant ou une cantine,*
 - vi. *une salle de conférence, et*
 - vii. *un centre de massothérapie de style spa;*

(b) *d'un seul des usages secondaires suivants :*

- (i) *seulement si l'usage principal est un hôtel, un motel, un complexe de villégiature, un restaurant, une cantine ou un centre de massothérapie de style spa, un second bâtiment utilisé comme habitation à logement unique occupé uniquement par le ménage de la personne opérant l'usage principal; et*

(c) *d'un maximum de deux bâtiments accessoires.*

Par conséquent, la construction d'un entrepôt n'est pas autorisée dans cette zone.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme ne recommande pas au Conseil Municipal de Belle-Baie d'autoriser l'extension de l'entrepôt existant, car elle n'est pas conforme aux coefficients et aux normes de superficies de plancher pour les bâtiments et constructions accessoires. La ville de Belle-Baie vient d'adopter ces nouveaux règlements concernant les superficies et les dimensions des bâtiments accessoires. Il a donc été tenu compte du maximum autorisé. Il serait incohérent avec le processus précédent de déroger aux nouveaux règlements soumis à la province le 24 juillet 2024. De plus, ce projet n'est plus complémentaire au motel, ce qui suscite des doutes quant à la légalité du projet. Ce type d'utilisation devrait se trouver dans une zone commerciale ou industrielle où l'entrepôt est autorisé. Cette demande constitue un cas de zonage ponctuel majeur et n'est clairement pas une bonne pratique.

58.1 Permitted uses

(2) *No land, building or structure located in a CRT-2 zone may be developed and used for any purpose other than*

(a) *one (1) or more of the following main uses:*

- i. *a public park, an outdoor center or public beach,*
- ii. *a municipal infrastructure,*
- iii. *a hotel or a motel,*
- iv. *a town-garden complex,*
- v. *a restaurant or a cantine,*
- vi. *a conference hall, and*
- vii. *a spa style massage therapy center;*

(b) *one (1) only of the following secondary uses:*

- (i) *only if the principal use is a hotel or a motel, a town-garden complex, a restaurant, a cantine or a spa style massage therapy center, second building used as a single-unit dwelling occupied solely by the household of the person operating the principal use, and*

(c) *a maximum of two (2) accessory buildings.*

This is a translation of the French document entitled "Plan Rural de Petit-Rocher". In the case of discrepancies between the two documents, the French version shall prevail.

Therefore, constructing a warehouse, is not allowed in this area.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department does not recommend to the Belle-Baie Municipal Council to permit constructing an extension to the existing warehouse, as it is not in compliance with the coefficients and floor areas for buildings and accessory construction norms. The town of Belle-Baie has just adopted these new by-laws concerning surface areas and dimensions for accessory buildings. Consideration has therefore been given to the maximum allowable. It would be inconsistent with the previous process to derogate from the new by-laws submitted to the province on July 24, 2024. Moreover, this project is no longer complementary to the motel which raises doubt about the legality of the project. This kind of use should be in a commercial or industrial zone where warehouse is permitted. This demand is a major spot zoning, and it is clearly not a good practice.

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.

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Gina Card

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis défavorable à la ville de Belle-Baie avec les arguments suivants :

- L'entrepôt n'est pas conforme aux coefficients et aux normes de superficies de plancher pour les bâtiments et constructions accessoires.
- L'usage actuel et visé n'est pas conforme aux usages autorisés dans la zone.
- La légalité du projet est en doute.
- La ville de Belle-Baie, suite à une réflexion et une consultation publique vient d'adopter ces nouveaux arrêtés concernant les superficies et les dimensions des bâtiments accessoires.
- Il serait incohérent avec le processus précédent de déroger aux nouveaux règlements soumis à la province le 24 juillet 2024.
- Ce type d'utilisation devrait se trouver dans une zone commerciale ou industrielle où les entrepôts sont autorisés.
- Cette demande constitue un cas de zonage ponctuel majeur et n'est clairement pas une bonne pratique.
- Cette demande créerait un précédent majeur qui causerait préjudice à la municipalité.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Rezoning – Avis de la commission pour le rezonage, Ville de Belle-Baie, panneaux solaires

La directrice de la planification présente le rapport de l'administration.

Objet de la demande

Projet

La ville de Belle-Baie nous ont transmis une demande afin d'établir des normes pour l'installation des panneaux

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.

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Gina Card

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends an unfavorable recommendation to the Town of Belle-Baie with the following arguments:

- The warehouse is not in compliance with the coefficients and floor areas for buildings and accessory construction norms
- The current and proposed use is not in compliance with the permitted uses in the zone.
- The legality of the project is in question.
- The town of Belle-Baie, after reflection and public consultation, has recently adopted new by-laws concerning the surface areas and dimensions for accessory buildings.
- It would be inconsistent with the previous process to derogate from the new by-laws submitted to the province on July 24, 2024.
- This kind of use should be in a commercial or industrial zone where warehouses are permitted.
- This request constitutes a major spot zoning case and is clearly not considered good practice.
- This request would set a significant precedent that could be detrimental to the municipality.

MOTION CARRIED

6.2 Rezoning – Views of the commission for the rezoning, Town of Belle-Baie, solar panels

The Planning Director presents the administration report.

Purpose of the Request

Project

The Town of Belle-Baie has submitted a request to establish regulations for the installation of solar panels in

solaires sur les anciens territoires de Pointe-Verte, Nigadoo, Petit-Rocher et Beresford.

Modification des principes du plan municipal

N.A.

Modification des dispositions de l'arrêté de zonage et des plans ruraux

- Arrêté de zonage de Beresford
- Plan rural de Petit-Rocher
- Plan rural de Pointe-Verte
- Plan rural de Nigadoo

Motif

Actuellement, seul le plan rural de Petit-Rocher permet les panneaux solaires, et ce sur les toitures uniquement. Dans les deux dernières années, deux rezonages ont été complétés afin de les permettre sur certains terrains. La Ville a reçu deux nouvelles demandes et a donc adopté une résolution afin de modifier les quatre arrêtés plutôt que de traiter les deux demandes uniquement.

Recommandation du Service d'urbanisme

Après analyse, l'équipe technique du service d'urbanisme ne recommande pas au Conseil municipal de Belle-Baie de modifier l'arrêté de zonage de Beresford ainsi que les plans ruraux de Petit-Rocher, Nigadoo et Pointe-Verte pour les raisons suivantes :

- La modification de ces quatre arrêtés n'est pas juste et équitable quant aux demandes d'installation de panneaux solaires sur l'ensemble du territoire de la nouvelle ville de Belle-Baie.
- Une demande de rezonage dans le secteur Dunlop-Robertville a été refusé par la province comme Belle-Baie est en processus d'élaboration du nouveau plan municipal qui s'appliquera à l'ensemble du territoire.
- Cette demande vise donc que les secteurs des anciennes municipalités et a pour effet de permettre les panneaux solaires uniquement dans ces dits secteurs.
- Une demande de modification des quatre arrêtés à ce stade-ci dédouble le travail actuellement fait dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.
- Les délais d'adoption pour cette demande sont d'au minimum 4 mois, ce qui apporte l'entrée en vigueur à l'hiver, alors que le début du processus

the former territories of Pointe-Verte, Nigadoo, Petit-Rocher, and Beresford.

Amendment to the Municipal Plan Provisions

N.A.

Amendment to the Zoning By-Law Provisions and rural plans

- Town of Beresford Zoning By-law
- Petit-Rocher Rural Plan
- Pointe-Verte Rural Plan
- Nigadoo Rural Plan

Grounds

Currently, only the rural plan of Petit-Rocher allows solar panels, and only on rooftops. In the past two years, two rezoning requests have been completed to permit them on certain properties. The Town has received two new requests and has therefore passed a resolution to amend all four by-laws rather than addressing only the two individual requests.

Planning Department Recommendation

After analysis, the technical team of the urban planning department does not recommend that the Belle-Baie Municipal Council amend the Beresford zoning by-law or the rural plans of Petit-Rocher, Nigadoo, and Pointe-Verte for the following reasons:

- The amendment of these four by-laws is not fair and equitable regarding requests for the installation of solar panels across the entire territory of the new Town of Belle-Baie.
- A rezoning request in the Dunlop-Robertville area was denied by the province as Belle-Baie is in the process of developing a new municipal plan that will apply to the entire territory.
- This request only targets the areas of the former municipalities, resulting in allowing solar panels exclusively in those specific sectors.
- A request to amend the four by-laws at this stage would duplicate the work currently being done in the development of the new municipal plan and zoning by-law for Belle-Baie.
- The adoption timelines for this request are at least 4 months, meaning the new regulations would come into effect in the winter, while the adoption process for the future municipal plan and zoning by-law is scheduled to begin in early 2025.

d'adoption du futur plan municipal et arrêté de zonage est prévu pour le début 2025.

- Une réflexion globale pour l'ensemble du nouveau territoire devrait être fait et ce, dans le cadre du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.
- Les citoyens à l'extérieur des quatre anciens territoires ne pourront pas se prévaloir de ces normes et devront attendre l'entrée en vigueur du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.

Pour ces raisons, nous recommandons de ne pas modifier les quatre anciens arrêtés et d'inclure les normes dans le futur plan municipal et arrêté de zonage.

Un citoyen a fait une intervention sur son projet et est d'accord avec l'orientation prise par le CCRU.

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.

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Daniel Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis défavorable à la ville de Belle-Baie avec les arguments suivants :

- La modification de ces quatre arrêtés n'est pas juste et équitable quant aux demandes d'installation de panneaux solaires sur l'ensemble du territoire de la nouvelle ville de Belle-Baie.
- Une demande de rezonage dans le secteur Dunlop-Robertville a été refusé par la province comme Belle-Baie est en processus d'élaboration du nouveau plan municipal qui s'appliquera à l'ensemble du territoire.
- Cette demande vise donc que les secteurs des anciennes municipalités et a pour effet de permettre les panneaux solaires uniquement dans ces dits secteurs.
- Une demande de modification des quatre arrêtés à ce stade-ci dédouble le travail actuellement fait dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.

- A comprehensive reflection for the entire new territory should be carried out as part of the new municipal plan and the zoning by-law of Belle-Baie.
- Citizens outside the four former territories will not be able to benefit from these regulations and will have to wait for the implementation of the new municipal plan and the Belle-Baie zoning by-law.

For these reasons, we recommend not modifying the four former by-laws and incorporating the standards into the future municipal plan and zoning by-law.

A citizen has made a statement about his project and agrees with the direction taken by the RPAC.

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.

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Daniel Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends an unfavorable recommendation to the Town of Belle-Baie with the following arguments:

- The amendment of these four by-laws is not fair and equitable regarding requests for the installation of solar panels across the entire territory of the new Town of Belle-Baie.
- A rezoning request in the Dunlop-Robertville area was denied by the province as Belle-Baie is in the process of developing a new municipal plan that will apply to the entire territory.
- This request only targets the areas of the former municipalities, resulting in allowing solar panels exclusively in those specific sectors.
- A request to amend the four by-laws at this stage would duplicate the work currently being done in the development of the new municipal plan and zoning by-law for Belle-Baie.
- The adoption timelines for this request are at least 4 months, meaning the new regulations would come into effect in the winter, while the adoption

- Les délais d'adoption pour cette demande sont d'au minimum 4 mois, ce qui apporte l'entrée en vigueur à l'hiver, alors que le début du processus d'adoption du futur plan municipal et arrêté de zonage est prévu pour le début 2025.
- Une réflexion globale pour l'ensemble du nouveau territoire devrait être fait et ce, dans le cadre du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.
- Les citoyens à l'extérieur des quatre anciens territoires ne pourront pas se prévaloir de ces normes et devront attendre l'entrée en vigueur du nouveau plan municipal et de l'arrêté de zonage de Belle-Baie.

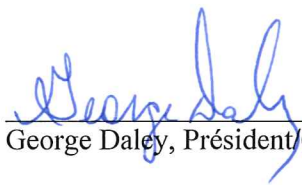
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 10.



George Daley, Président/Chairman

process for the future municipal plan and zoning by-law is scheduled to begin in early 2025.

- A comprehensive reflection for the entire new territory should be carried out as part of the new municipal plan and the zoning by-law of Belle-Baie.
- Citizens outside the four former territories will not be able to benefit from these regulations and will have to wait for the implementation of the new municipal plan and the Belle-Baie zoning by-law.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

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