

**COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX CHALEUR  
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT  
CHALEUR REGIONAL SERVICE COMMISSION**

**Réunion 2013-07**

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

**15 octobre 2013  
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 18 h 30. Le président souhaite la bienvenue au nouveau représentant pour la ville de Beresford, Monsieur Alain Gauvin.

**2. Appel nominal**

**Présents :**

Alain Gauvin, Ville de Beresford  
Elmer Roach, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte  
Elizabeth Lanteigne, Belledune  
Jeannot Gionet, DSL  
Lévis Roy, DSL  
Marc Bouffard, directeur de la planification  
Yvon Frenette, agent d'aménagement  
Carolle Roy, secrétaire d'assemblée

**3. Adoption de l'ordre du jour**

Le président informe les membres que l'item 6.2 *Lotissement Philippe Godin (2004)* ne sera pas présenté à cette réunion.

**Proposé par :** Jeannot Gionet  
**Appuyé par :** Lévis Roy

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

**4. Déclaration des conflits d'intérêts**

Aucun conflit n'est déclaré.

**Meeting 2013-07**

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

**October 15, 2013  
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 6:30 p.m. The Chair welcomes Mr. Alain Gauvin, the new representative for Beresford.

**2. Roll call**

**Present :**

Alain Gauvin, Ville de Beresford  
Elmer Roach, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte  
Elizabeth Lanteigne, Belledune  
Jeannot Gionet, LSD  
Lévis Roy, LSD  
Marc Bouffard, Planning Director  
Yvon Frenette, Development Officer  
Carolle Roy, Secretary

**3. Adoption of the agenda**

The Chairperson advised the members that item 6.2 *Philippe Godin (2004) Subdivision* will not be presented at this meeting.

**Moved by :** Jeannot Gionet  
**Seconded by :** Lévis Roy

THAT the agenda be approved as amended.  
MOTION CARRIED

**4. Declaration of conflicts of interest**

No conflict of interest is brought up.

## **5. Procès-verbal**

### **5.1 Adoption du procès-verbal**

**Proposé par :** Elmer Roach

**Appuyé par :** Lévis Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 20 août 2013 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 Ronald & Maurice Duguay (2011), Tremblay, NID 20426243, filière 1004549**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-07-6.1*. Le propriétaire désire lotir sa propriété en deux lots de dimensions quasi similaire afin de séparer les deux habitations unifamiliales. Les deux lots auraient des largeurs d'environ 83 mètres, des profondeurs d'environ 153 mètres et des superficies d'environ 1.3 hectare. Ils seraient accessibles à partir d'un droit de passage de 6 mètres de largeur qui s'étend de la rue des Champs jusqu'aux lots proposés. Le droit de passage est situé le long de la limite nord de la propriété appartenant à Monsieur Réjean Arseneau. Les propriétaires ont reçu un permis de construction en 1988 et un en 1990 afin de construire les deux chalets existants.

Madame Danielle Danis est présente à la réunion. Elle présente un offre d'achat, entre elle et Monsieur Ronald Duguay, qui est valide jusqu'au 30 novembre prochain. Suite à la question du droit de passage, elle fait la lecture du point 9.2 qui ce lit comme suit « *Les propriétaires du NID 20646493*

## **5. Minutes**

### **5.1 Adoption of the minutes**

**Moved by :** Elmer Roach

**Seconded by :** Lévis Roy

THAT the minutes from the August 20, 2013 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

### **5.2 Business arising from the minutes**

None

## **6. Public presentation and committee decision**

### **6.1 Ronald & Maurice Duguay (2011) Subdivision, Tremblay, PID 20426243, file 1004549**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-07-6.1*. The owner would like to subdivide his property into two lots of similar sizes in order to separate the two existing houses. The two lots would have a width of approximately 83 metres, a depth of approximately 153 metres and an area of approximately 1.3 hectares. They would be accessible through a 6 metre wide right of way that would extend from des Champs Street up to the proposed lots. The right of way would be located along the northern boundary line of Mr. Réjean Arseneau's property. The owners received a building permit in 1988 and in 1990 in order to build the two existing cottages.

Mrs. Danielle Danis is present at the meeting. She presents the purchase agreement she has with Mr. Ronald Duguay which is valid until November 30. In regards to the right of way issue, Mrs. Danis reads item 9.2 of the agreement which states that the owners of PID 20646493 agree to give a

*s'engagent à donner un droit de passage de 8 mètres en largeur au nord de la borne sud de leur propriété.»*

right of way of 8 meters in width to the north of the Southern boundary line.

Attendu que :

- les deux habitations unifamiliales existent sur la propriété depuis plus de 23 ans et ils ont obtenu approbation nécessaire pour construire les deux bâtiments principaux;
- les deux lots proposés ont les grandeurs minimum requises à l'intérieur du Règlement provincial sur le lotissement;
- les deux habitations ont des systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées approuvées par le ministère de la Santé;
- les propriétaires utilisent le droit de passage depuis plus de 23 ans.

Whereas:

- the two existing single family dwellings have been on the property for more than 23 years and they have obtained the proper approval to build both main building;
- the two proposed lots have the minimum size required within the Provincial Subdivision Regulation;
- the two dwellings have a sewage disposal system approved by the Department of Health;
- the owners have been using the right of way for more than 23 years.

**Proposé par :** Rachelle Boudreau  
**Appuyé par :** Elizabeth Lanteigne

**Moved by:** Rachelle Boudreau  
**Seconded by:** Elizabeth Lanteigne

QUE la demande soit approuvée telle que soumise avec les conditions suivantes :

THAT the request be approved as submitted with the following conditions:

- La partie restante soit arpentée et incluse à l'intérieur du plan de lotissement afin de s'assurer de la superficie de cette dernière.
- Les cours d'eau réglementés ainsi que leurs zones tampons de 30 mètres réglementés soient identifiés avec le texte approprié sur les plans finals de lotissement.
- « Le droit de passage » démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. Le ministère des Transports et Infrastructure ne sera responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration du « droit de passage » à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration du « droit de passage » sont la responsabilité des propriétaires ou du développeur.

- The remnant be surveyed and included within the subdivision plan in order to make sure of the area of the remnant.
- The regulated watercourses and their 30 meter buffer shall be identified with the proper wording on the final prints.
- The “right of way” shown on this plan is not suitable for a public street. The Department of Transportation and Infrastructure will not upgrade or maintain this “right of way” in the future. All maintenance services and improvements to the “right of way” are the responsibility of the owners and developer.

- Les documents nécessaires pour transférer le droit de passage de 8 mètres de largeur sur le lot appartenant à Monsieur Lévis Laplante, afin de pouvoir accéder aux deux lots proposés, devront accompagner les plans finals.

MOTION ADOPTÉE

**6.2 Lotissement Philippe Godin (2004), Petit-Rocher Nord, NID 20425427, filière 1003532**

La demande a été retirée.

**6.3 Paul Comeau, 58 rue Jérôme-Comeau, Petit-Rocher, NID 20414231, filière 21127**

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-07-6.3*. Le propriétaire désire construire une allonge de 6 pieds x 12 pieds à l'avant de la maison. Cet agrandissement se retrouverait à 6.4 mètres (21 pieds) de l'emprise de la rue alors que la marge de retrait règlementaire est 7.5 mètres (25 pieds). Cet agrandissement servirait de salle de bain. Monsieur Paul Comeau est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- L'ordre de grandeur de la variance est de 15%.
- L'agrandissement proposé sera en ligne avec le garage rattaché à la maison située au 52 rue Jérôme Comeau.
- Les maisons avoisinantes ont pour la plupart des perrons recouverts ou des toitures avancées.
- L'agrandissement proposé de 6 pieds sera en ligne avec le perron recouvert de la maison.

**Proposé par :** Lévis Roy

**Appuyé par :** Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

- The necessary documents to transfer the 8 metres wide right of way on the property owned by Mr. Lévis Laplante, in order to provide access to the two proposed lots, shall accompany the final prints.

MOTION CARRIED

**6.2 Philippe Godin (2004) Subdivision, Petit-Rocher Nord, PID 20425427, file 1003532**

The request was withdrawn.

**6.3 Paul Comeau, 58 Jérôme-Comeau Street, Petit-Rocher, PID 20414231, file 21127**

The Planning Director presents the administration report *CCRU-07-6.3*. The owner would like to build an extension of 6 feet x 12 feet in the front of the house. The extension would be located at 6.4 meters (21 feet) from the street right of way and the regulatory setback is 7.5 meters (25 feet). This expansion would serve as a bathroom. Mr. Paul Comeau is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- This is a variance of 15%.
- The proposed extension would be in line with the attached garage of the house located at 52 Jérôme-Comeau Street.
- Most of the neighboring houses have covered porches or advanced roofs.
- The proposed 6 feet extension will be in line with the covered porch of the house.

**Moved by:** Lévis Roy

**Seconded by:** Elizabeth Lanteigne

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

**6.4 501244 NB Ltée (Épicerie Frenette), 625 rue Principale, Beresford, NID 20830154, filière 21122**

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-07-6.4*. Le propriétaire désire construire une entrée vitrée (portique) sur le trottoir en avant qui relie le stationnement et l'entrée principale. Les motifs invoqués par le demandeur pour justifier la demande sont pour avoir un coupe-vent et forcer les clients à stationner sur le côté. Cette entrée aurait une longueur de 30 pieds et une largeur de 6 pieds correspondant à la largeur du trottoir. En vertu des dispositions de zonage, la marge de retrait avant réglementaire est de 10.5 mètres (34.5 pieds) de l'emprise de la rue. Le bâtiment actuel est déjà non-conforme et le portique vitré amènerait ce bâtiment à environ 9 pieds de l'emprise de la rue. Le propriétaire, Monsieur Lévis Roy, est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande.

Attendu que :

- L'Épicerie Frenette a procédé à plusieurs améliorations au cours des dernières années.
- L'aménagement d'un portique vitré va offrir à la clientèle un meilleur accès au stationnement sur le côté.
- En contrepartie de cet aménagement, le propriétaire va annuler le stationnement sur le devant.
- Cet aménagement va améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.
- Cet aménagement sera vitré, donc moins intrusif dans la marge de retrait réglementaire.

**Il est proposé par :** Elmer Roach

**Et appuyé par :** Rachelle Boudreau

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée aux conditions suivantes :

- Les 7 espaces de stationnement sur le devant soient éliminés et remplacés par un aménagement paysager.

**6.4 501244 NB Ltd. (Épicerie Frenette), 625 Principale Street, Beresford, PID 20830154, file 21122**

The Planning Director presents the administration report *CCRU-07-6.4*. The owner wants to build a glass entrance (porch) on the sidewalk in front which connects the parking lot and the main entrance. The reasons given by the applicant to justify the request are to install a windbreaker and force clients to park on the side. This porch would have a length of 30 feet and a width of 6 feet corresponding to the width of the sidewalk. Under the zoning provisions, the regulatory setback is 10.5 meters (34.5 ft.) from the street right-of-way. The building is already non-conforming and the glass entrance would bring this building approximately 9 feet from the street right-of-way. The owner, Mr. Lévis Roy, is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request.

Whereas:

- "L'Épicerie Frenette" made several improvements over the past few years.
- The construction of a glass entrance (porch) will offer better access to parking on the side for clients.
- In consideration of this development, the owner will cancel the parking to the front.
- This development will improve the energy efficiency of the building.
- This will be a glass entrance, therefore less intrusive on the regulatory setback.

**It is moved by:** Elmer Roach

**And seconded by:** Rachelle Boudreau

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

- That the 7 parking space in front of the building be eliminated and replaced with landscaping.

- L'espace de stationnement pour handicapé existant au coin du bâtiment soit réaligné afin que les véhicules puissent reculer dans l'allée de stationnements et non plus dans l'emprise de la rue.

MOTION ADOPTÉE

#### **6.5 Rezoning Charles Roy/Jean-Marc Roy, Petit-Rocher, NID 20410981 & 20856159**

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration sur PowerPoint. La municipalité de Petit-Rocher a reçu une demande de rezonage de la part de Monsieur Charles Roy. La propriété est située au 48, rue Rochette à Petit-Rocher. Le terrain a une largeur de 41 mètres, une profondeur de 85 mètres et une superficie de 4845 mètres carrés. Sur cette propriété, on retrouve actuellement une habitation multifamiliale. Le zonage actuel est R2-2 et permet des habitations multifamiliales avec un maximum de 14 unités. Le demandeur désire construire un complexe résidentiel avec 18 unités de logements répartis dans deux habitations séparées de type « motel ». L'administration recommande que le comité envoie un avis favorable à la municipalité.

**Il est proposé par :** Rachelle Boudreau  
**Et appuyé par :** Lévis Roy

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable à la municipalité avec les conditions suivantes :

- Que les poubelles et les bacs de recyclage soient rangés d'une façon esthétique.
- Qu'un aménagement paysagé soit inclus dans le projet.

MOTION ADOPTÉE

- That the handicap parking space in the corner of the building be realigned so that vehicles can back up in the parking lot access instead of the street right-of-way.

MOTION CARRIED

#### **6.5 Rezoning Charles Roy/Jean-Marc Roy, Petit-Rocher, PID 20410981 & 20856159**

The Planning Director presents the PowerPoint administration report. The Municipality of Petit-Rocher has received a rezoning request from Mr. Charles Roy. The property is located at 48 Rochette Street in Petit-Rocher. The lot has a width of 41 meters, a depth of 85 meters with an area of 4845 square meters. There is an existing multifamily dwelling on the property. It is zoned R2-2; multifamily dwellings up to a maximum of 14 units are permitted. The applicant would like to build a residential complex with two apartment buildings (motel type) for a total of 18 units. The administration recommends that the Committee sends a favorable recommendation to the municipality.

**Proposed by:** Rachelle Boudreau  
**Moved by:** Lévis Roy

THAT the Regional Planning Advisory Committee sends a favorable recommendation to the municipality with the following conditions:

- The garbage cans and recycling bins are arranged in an aesthetic manner.
- That a landscaping be included in the project.

MOTION CARRIED

## **7. Affaires nouvelles**

### **7.1 Modification aux règlements administratifs**

Le président fait la lecture du paragraphe du règlement administratif du CCRU auquel le conseil d'administration, de la Commission de services régionaux Chaleur, a modifié lors de sa réunion régulière du 20 septembre 2013, concernant le vote du président du comité consultatif régional en matière d'urbanisme.

*11.11 Tous les membres, à l'exception du président, sont tenus de voter sur les motions (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts). En cas d'égalité des voix, le président doit exercer son droit de vote prépondérant. Un membre qui est présent et qui s'abstient de voter pour quelque motif que ce soit est réputé avoir voté en faveur de la motion.*

### **7.2 Comité d'appels – Lieux dangereux et inesthétiques**

Le directeur de la planification informe les membres qu'il eut une demande en juillet de maire Bourque, du village de Belledune, demandant si les personnes qui siègent présentement sur le CCRU envisageraient d'être membres à titre personnel d'un comité d'appel pour les lieux dangereux et inesthétiques de Belledune.

## **8. Levée de l'assemblée**

La séance est levée à 19 h 40.

---

Patrick Mallet,  
Président / Chairman

## **7. New business**

### **7.1 Procedural by-law amendment**

The Chairperson reads subsection 11.11, of the Regional Planning Advisory Committee Procedural By-law, which was amended by the Chaleur Regional Service Commission Board of Directors at its Regular Meeting held September 20<sup>th</sup>, concerning the RPAC Chairperson's obligation to vote.

*11.11 All members (other than those members who determine they are in a conflict of interest) shall vote on motions, with the exception of the Chairperson. In the event of a tie, the Chairperson will be the casting vote. A member who is present and who does not vote, for any reason, shall be deemed to have voted in favor of the motion.*

### **7.2 Appeals Committee Dangerous and Unsightly premises**

The Planning Director informs the members that he received a request in July from Mayor Bourque, of the Village of Belledune, asking if the people who currently sit on the RPAC would consider being members, on an independent basis, of an appeal board for their Dangerous and Unsightly Premises By-law.

## **8. Meeting adjourned**

The meeting is adjourned at 7:40 p.m.