

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

Réunion 2013-08

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

**19 novembre 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.

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 demande d'ajouter les points 7.2
Vice-présidence et 7.3 *Réunion décembre* à
l'ordre du jour.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne

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 2013-08

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

**November 19, 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.

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 Chair asks that items 7.2 *Vice-Chair* and 7.3
December meeting be added to the agenda.

Moved by : Elizabeth Lanteigne

Seconded by : Lévis Roy

THAT the agenda be approved as modified.
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 : Jeannot Gionet

Appuyé par : Lévis Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 15 octobre 2013 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Au point 6.5 *Rezoning Charles Roy*, un membre questionne les bacs de recyclage et de poubelles. Le directeur de la planification explique que ce sont les municipalités qui doivent régler les bacs et non le CCRU. Le service d'urbanisme et le promoteur ont toutefois travaillé sur un concept qui a été présenté au conseil municipal qui a ensuite émis un avis favorable. Le plan pourra être présenté aux membres du CRRU lors de la réunion de décembre.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement Léonile Walsh, chemin de la Rivière, Nigadoo, NID 20408472, filière 1004558

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-08-6.1*. Le propriétaire désire lotir sa propriété en 2 lots distincts ainsi que de réserver deux rues futures de 20 mètres de largeur pour permettre le développement du lot 2013-2.

Attendu que :

- le propriétaire désire lotir sa propriété et réserver deux rues futures de 20 mètres de largeur pour le développement futur du lot 2013-2.
- les propriétés avoisinantes sont déjà aménagées et qu'il serait impossible de changer l'emplacement des rues futures

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes

Moved by : Jeannot Gionet

Seconded by : Lévis Roy

THAT the minutes from the October 15, 2013 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

For item 6.5 *Rezoning Charles Roy*, a member questions the garbage and recycling bins. The Planning Director explains that it's the municipalities that must regulate the bins and not the RPAC. However, the Planning Department and the promoter have worked on a concept that was presented to the municipal Council which was approved. The plan can be presented to the RPAC members at their December meeting.

6. Public presentation and committee decision

6.1 Léonile Walsh Subdivision, de la Rivière Street, Nigadoo, PID 20408472, file 1004558

The Development Officer presents the administration report *CCRU-08-6.1*. The owner would like to subdivide 2 lots and also reserve two 20 metre wide future streets to allow the development of lot 2013-2.

Whereas:

- the owner would like to subdivide his property and reserve two 20 metre wide future streets for the future development of lot 2013-2.
- that the neighboring properties are developed and it would be impossible to change the location of the future streets.

Proposé par : Rachelle Boudreau
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE l'emplacement des rues futures soit recommandé au conseil de Nigadoo.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Beresford Housing, 650 rue Baie, Beresford, NID 20861746, filière 21207

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration *CCRU-08-6.2*. Le propriétaire désire construire un bâtiment accessoire de 26 x 30 pieds (780 pi²) pour une période maximum de 1 an. Ceci constitue un aménagement temporaire étant donné que les dispositions de zonage stipulent qu'un bâtiment accessoire ne peut être construit qu'en présence d'un bâtiment principal. L'administration a reçu deux lettres d'objection; une de M. Lorenzo Doucet et l'autre de M. Raymond Hachey.

La présente résolution est suggérée sans égard au fait que le propriétaire a débuté les travaux avant l'obtention d'une autorisation temporaire et d'un permis de construction.

Attendu que :

- le propriétaire désire aménagement le terrain à des fins résidentielles à l'intérieur d'un délai de un an,
- le propriétaire a vendu sa maison et a besoin d'espace pour entreposer temporairement ses meubles en attendant de se rebâtir,
- le bâtiment accessoire va rencontrer les normes d'aménagement prescrites une fois le bâtiment principal construit, et
- le propriétaire ne désire plus lotir le restant de terrain.

L'administration recommande que la demande d'autorisation temporaire soit acceptée telle que présentée aux conditions suivantes :

Moved by: Rachelle Boudreau
Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the location of the future street be recommended to the Nigadoo Council.

MOTION CARRIED

6.2 Beresford Housing, 650 Baie Street, Beresford, PID 20861746, file 21207

The Planning Director presents the administration report *CCRU-08-6.2*. The owner wants to build an accessory building of 26 x 30 feet (780 square feet) for a period of one year maximum. This would constitute a temporary development since the zoning provisions stipulate that an accessory building can only be built in the presence of a main building. The administration received two objection letters; one from Mr. Lorenzo Doucet and one from M. Raymond Hachey.

This resolution is suggested without regards to the fact that the owner has started work before obtaining a building permit and a temporary authorization.

Whereas:

- the owner wishes to develop the property for residential purposes within a period of one year,
- the owner sold his house and needs space to temporarily store his furniture while waiting to rebuild,
- the accessory building is going to meet the standards prescribed once the main building is built, and
- the owner no longer wishes to subdivide the rest of lot

The administration recommends that the temporary authorization request be accepted as presented with the following conditions:

- Que les travaux pour construire le bâtiment principal débutent avant le 1^{er} novembre 2014. Si l'aménagement demandé nécessite une dérogation ou un rezonage, le propriétaire devra les obtenir des autorités compétentes avant cette date.
- Le bâtiment et la propriété ne pourront servir en tout ou en partie à des fins commerciales ou industrielles. Sans vouloir limiter la portée générale de ce qui précède, les outils, les équipements, les matériaux, les véhicules et tous autres biens appartenant à l'entreprise de construction du propriétaire ne pourront être gardés, entreposés ou remisés sur la propriété.
- Le bâtiment ne pourra être utilisé que pour entreposer les biens personnels de nature domestique appartenant au propriétaire. Aucun entreposage extérieur ne sera permis.
- Le bâtiment devra être enlevé ou démoli advenant que les travaux de construction du bâtiment principal ne soient pas débutés le 1^{er} novembre 2014.
- Advenant que le propriétaire vende le restant de terrain, le terrain portant le bâtiment accessoire ne pourra pas être loti séparément.
- That works to build the main building begins before November 1st, 2014. If the proposed development requires a variance or a rezoning, the owner must obtain them from the appropriate authorities before this date.
- The building and the property shall not be used in whole or in part for commercial or industrial purposes. Without limiting the generality of the foregoing, tools, equipment, materials, vehicles and all other property belonging to the owner's construction company cannot be kept, stored or parked on the property.
- The building may be used for storing the owner's personal household belongings. No outside storage shall be permitted.
- The building must be removed or demolished in the event that the construction of the main building has not started by November 1st, 2014.
- In the event that the owner sells the remnant of the lot, the lot with the accessory building shall not be subdivided separately.

Monsieur Boudreau est satisfait de la présentation de sa demande. Il ajoute qu'il eut un mal entendu entre lui et les résidents. Il eut une rumeur qu'il voulait aménager une shop, mais il assure le comité que ce n'est pas son intention qu'il a déjà un local au parc industriel de Beresford. Il est allé voir le service d'urbanisme pour un permis de construction de maison et garage, mais avait encouru des obstacles; il devait se construire à 35 pieds du chemin et devait appliquer pour une dérogation. Entre temps il a vendu sa maison et avait besoin d'un bâtiment pour entreposer ses biens personnels, il a donc débuté les travaux sans permis de construction. Il confirme que l'inspecteur lui a remis des arrêts de travail. Il est prêt à accepter les conditions proposées. Les remorques et conteneurs que l'administration a démontrées sur les photos sont pour la

Mr. Boudreau is satisfied with the presentation of his request. He adds that there was a misunderstanding between him and his neighbors. There's a rumor that he wants to have his shop on the property, but assures the committee that it's not his intention; he already has a location in the Beresford Industrial Park. He met with the Planning Department to obtain a building permit for his house and garage but had incurred obstacles; he would have to build 35 feet from the street and had to apply for a variance. Meanwhile, he sold his house and needed a place to store his household belongings; he therefore started building the accessory building without a building permit. He confirms that the building inspector had issued a stop work order. He is willing to abide by the proposed conditions. He adds that the trailers and container seen in the

présente construction dans la rue; ils seront enlevés aussitôt que la construction terminée.

M. Lorenzo Doucet dit que le demandeur lui avait dit qu'il voulait mettre de l'équipement de construction sur la propriété. Il confirme que suite à la présentation il est rassuré; puisqu'il n'aura pas d'équipement de construction de permis sur la propriété. Il voulait s'assurer que le zonage ne soit pas changé de résidentiel à commercial. Le président explique que ceci n'est pas une demande de rezonage; il devra faire une demande à la municipalité et suivre un processus s'il désire changer le zonage.

M. Daniel Dorais demande pourquoi l'administration a envoyé des lettres aux voisins en arrière de la propriété et non ceux qui demeurent en face. Il ajoute que M. Boudreau lui a également dit qu'il avait l'intention de bâtir un garage pour mettre ses outils en attendant. Il dit qu'ils ont acheté des maisons qui valent assez cher et qu'ils payent des taxes assez cher pour la région et verrait très mal voir de l'équipement, de la machinerie, devant chez eux. Il ajoute que M. Boudreau n'a pas démontré bonne foi en débutant les travaux sans permis. Le service d'urbanisme lui a demandé à trois reprises de cesser la construction et il n'a pas écouté; ceci lui dit ont fait ce qu'on veut si on a les contacts. Le directeur lui explique que la politique d'une municipalité est d'envoyer une lettre d'avis aux voisins à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres ainsi que toutes les propriétés adjacentes.

Proposé par : Rachelle Boudreau
Appuyé par : Lévis Roy

QUE la demande d'autorisation temporaire soit acceptée telle que présentée avec les conditions rattachées.

MOTION ADOPTÉE

administration report photos are for the construction on the street and will be removed as soon as the construction is done.

Mr. Lorenzo Doucet says the applicant had told him that he wanted to store his construction equipment on the property. After seeing the presentation, since the applicant will not be allowed to store construction equipment on the property, he is now reassured. He wanted to be sure that the zoning would not change from residential to commercial. The Chair explained that if that applicant wanted to change the zoning, he would have to follow the process and apply for a rezoning with the Town of Beresford.

Mr. Daniel Dorais asked why the administration sent letters to the neighbors at the rear the property and not those in front. He added that Mr. Boudreau also told him that he intended to build a garage to store his tools in the meantime. He adds that they purchased homes that are quite expensive and they pay higher taxes for that area and would not want to see equipment or machinery front of their homes. He added that Mr. Boudreau did not demonstrate any good faith by not obtaining a building permit. The Planning Department asked him three times to cease construction but he did not comply; this tells him that people can do what they want if they have the contacts. The Planning Director explained that the policy within a municipality is to send a notification letter to neighbors within a radius of 60 meters and to all adjacent properties.

Moved by: Rachelle Boudreau
Seconded by: Lévis Roy

THAT the temporary authorization request be accepted as presented with the attached conditions.

MOTION CARRIED

7. Affaires nouvelles

7.1 Souper de Noël

Il aura un souper de Noël pour le personnel de l'urbanisme, les membres du CCRU ainsi que leurs conjoints-es, le jeudi 12 décembre à 18 h 30 à la Brochette le Vieux Moulin de Nigadoo.

7.2 Élection à la vice-présidence

Le président déclare la mise en candidature ouverte pour le poste de vice-président.

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Rachelle Boudreau

QUE Monsieur Lévis Roy soit nommé vice-président du Comité consultatif régional en matière d'urbanisme. Aucune autre nomination n'est faite. Élu(e) par acclamation, Lévis Roy accepte et est officiellement déclaré(e) vice-président du CCRU.

MOTION ADOPTÉE

7.3 Réunion décembre

La réunion de décembre demeurera le troisième mardi, soit le 17 décembre.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 15.

Patrick Mallet,
Président / Chairman

7. New business

7.1 Christmas Dinner

The Christmas dinner for the planning staff, the RPAC members and their spouses will be held on Thursday December 12 at the Brochette le Vieux Moulin in Nigadoo at 6:30 p.m.

7.2 Vice-chair election

The Chair declares the nominations open for the position of Vice-Chairperson.

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Rachelle Boudreau

THAT Mr. Lévis Roy be nominated as vice-chair of the Regional Planning Advisory Committee. No further appointment is made. Elected by acclamation, Lévis Roy accepts and is officially declared first Vice-Chairperson of the RPAC.

MOTION CARRIED

7.3 December meeting

The December meeting will remain the third Tuesday, December 17.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:15 p.m.