Commission de services régionaux Chaleur
Regional Service Commission

Réunion 2019-64

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

18 juin 2019
Salle de conférence de la Commission
Édifice municipal, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, Patrick Mallet, à 18h30.

2. Appel nominal

Présents :
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, DSL
Marc Bouffard, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire d'assemblée

Membres absents :
Alain Gauvin, Beresford
Lévis Roy, DSL

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Jeannot Gionet

Qu'on ajoute l'item « **7. 1 Lettre – Modification – Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River »** à l'ordre du jour.

QUE l'ordre du jour soit adopté avec modification.

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Monsieur Jeannot Gionet déclare un conflit d'intérêt à l'item 6.1, Steve & Chantal Doucet.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 21 mai 2019

Proposé par : Elizabeth Lanteigne
Appuyé par : Jean-Louis Arseneau

Meeting 2019-64

Regional Planning Advisory Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

June 18, 2019
Board Room of the Commission
Municipal Building, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairman, Patrick Mallet, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
Paul Desjardins, Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Jeannot Gionet, LSD
Marc Bouffard, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Secretary

Members absent:
Alain Gauvin, Beresford
Lévis Roy, LSD

3. Adoption of the agenda

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Jeannot Gionet

That we had item; **"7. 1 Letter – Amendment – Big River Area Rural Plan Regulation"** to the agenda.

THAT the agenda be approved with modification.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

Mr. Gionet declares a conflict of interest at item 6.1, Steve & Chantal Doucet.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of May 21, 2019

Moved by: Elizabeth Lanteigne
Seconded by: Jean-Louis Arseneau

QUE le procès-verbal de la réunion du 21 mai 2019 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis – Steve & Chantal Doucet, 444, route 160, Allardville, NID 20587416, filière 24208

Monsieur Jeannot Gionet s'absente de la salle de réunion pour l'item 6.1.

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-64-6.1.

Monsieur Doucet désire construire un agrandissement de 9.144 mètres par 6.096 mètres sur la maison existante afin d'y aménager une unité de logement d'une chambre à coucher pour sa mère.

Les dispositions du règlement provincial sur la construction stipulent que pour la construction d'une habitation bifamiliale, un lot desservit par un réseau privé d'évacuation des eaux usées doit avoir une largeur minimale de 59 mètres et une superficie minimale de 5300 mètres carrés. La propriété de monsieur Doucet à une largeur de 54.86 mètres et une superficie de 4005 mètres carrés. Donc, il demande une dérogation pour la largeur et la superficie de la propriété.

Si on se base sur la dimension des lots tels que définis dans le règlement provincial sur la construction, elle varie selon le type de procédé utiliser pour traiter les eaux usées. Pour ce qui est des installations des systèmes d'épuration des eaux usées privée, le ministère de la Sécurité publique son responsable de s'assurer qu'ils ne causent aucun problème de pollution pour la nappe phréatique ou encore les puits artésiens des propriétés voisines.

Le 28 mai 2019, nous avons reçu un courriel de monsieur Denis Saint-Pierre du ministère de la Sécurité publique nous informant qu'il n'avait pas d'objection à ce que monsieur et madame Doucet fassent la connexion d'une « granny suite » au système d'égout existant sur leur maison.

Pour ce qui est du Service d'urbanisme, une habitation bifamiliale est un usage permis et les marges de retrait sont respectés.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

THAT the minutes from the May 21, 2019, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – Steve & Chantal Doucet, 444, route 160, Allardville, PID 20587416, file 24208

Mr. Jeannot Gionet steps out of the meeting room for item 6.1.

The Development Officer presents the administration report CCRU-64-6.1.

Mr. Doucet wants to build an extension of 9.144 meters by 6.096 meters on the existing house in order to add a one bedroom dwelling unit for his mother.

The provisions of the provincial building regulation stipulate that for the construction of a two-family dwelling service by a private sewage disposal system, a lot must have a minimum width of 59 metres and a minimum area of 5300 square metre. The property has a width of 54.86 metres and an area of 4005 square metres. Therefore, he is asking for a variance for the width and area of the property.

Based on the size of the lots as defined in the Provincial Building Regulation, it varies according to the type of process used to treat wastewater. With regard to private sewage disposal system installations, the Department of Public Safety is responsible for ensuring that they do not cause any pollution problems for the water table or the artesian wells of neighbouring properties.

On May 28, 2019, we received an email from Mr. Denis Saint-Pierre from the Department of Public Safety informing us that he had no objection that Mr. and Mrs. Doucet connect the "granny suite" to the existing sewer system on their house.

As for the Planning Department, a two-family dwelling is a permitted use and the setback are respected.

The administration believes that this variance is reasonable.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Elizabeth Lanteigne

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.
MOTION ADOPTÉE

Les propriétaires, Steve et Chantal Doucet sont présents à la réunion et sont satisfaits de la présentation.

Monsieur Jeannot Gionet revient en salle de réunion.

6.2 Permis – 679798 NB inc. (Charles Roy), rue des Pins, Petit-Rocher, NID 20897435, filière 24178

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-64-6.2.

Monsieur Roy désire construire une habitation multifamiliale de 10 unités de logement sur la propriété identifiée ci-dessus. Il propose de construire le bâtiment à 13.716 mètres l'emprise de la rue des Pins.

La marge de retrait avant proposé représente une dérogation d'environ 31 % par rapport à la marge de retrait avant réglementaire maximum qui est de 10.5 mètres.

Cette propriété est située à l'intérieur d'une zone résidentielle multifamiliale deux (R2-2), à l'intérieur de cette zone, il est permis d'avoir des habitations multifamiliales ne dépassant pas 14 unités de logement. Dans un rayon d'environ 150 mètres de la propriété, il y a 6 bâtiments en rangée comptant 3 logements et plus. Le bâtiment proposé serait situé presque à égalité avec le triplex situé le long de la limite sud de la propriété. Il serait situé à environ 13.716 mètres de l'emprise de la rue des Pins.

Il aimerait construire à cet endroit afin d'avoir le stationnement dans la cour avant et avoir plus d'espace pour le déblaiement de la neige. On doit mentionner que le plan rural de Petit-Rocher a été adopté en 1996 et est désuet. Un comité a été formé afin de réviser le plan rural.

Monsieur Roy avait appliqué l'année passée pour construire un bâtiment multifamilial de 14 unités de logement à 22 mètres de l'emprise de la rue des Pins. Cette demande avait été refusée par le comité.

Il faut mentionner que nous avons reçu une objection d'un propriétaire, sa propriété est située à environ 136 mètres du projet en question et l'emplacement du bâtiment ne devrait pas avoir aucun impact sur sa propriété.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable étant donné que le bâtiment situé le long de la limite sud de la

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

The owners, Steve and Chantal Doucet, are present at the meeting and are satisfied with the presentation.

Mr. Jeannot Gionet returns to the meeting room.

6.2 Permit – 679798 NB Inc (Charles Roy), rue des Pins, Petit-Rocher, PID 20897435, file 24178

The Development Officer presents the administration report CCRU-64-6.2.

Mr. Roy would like to build a 10 units multiple family dwelling on the above noted property. He proposes to build the building at 13.716 metres from des Pins Street right of way.

The propose front setback represents a variance of 31% compared to the required front setback of 10.5 metres.

This property is located within a residential two multiple family dwelling zone (R2-2), within that zone, it is permitted to have multiple family dwelling not exceeding 14 units. Within a radius of 150 metres there are 6 row buildings containing at least 3 dwelling units and more. The propose building will be located almost in line with the three-family dwelling located along the southern side of the property. It will be located at approximately 13.716 metres from des Pins Street right of way.

He would like to build at that location in order to have the parking within the front yard of the building and have more space for the snow removal. We should mention that the Petit-Rocher Rural plan was adopted in 1996 and is obsolete. A committee was created to revise the rural plan.

Mr. Roy had applied last year to build a 14 units multiple family dwelling at 22 metres from des Pins Street right of way. This request was refused by the committee.

It should be mentioned that we received one objection, his property is located at approximately 136 metres from the project in question and the location of the building should not impact his property.

The administration believes that this request is reasonable since the building located along the southern boundary line is built at almost the same distance as the propose building.

propriété est construit presque à la même distance que celui proposé.

Proposé par : Élizabeth Lanteigne
Appuyé par : Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.
MOTION ADOPTÉE

Le propriétaire, Charles Roy est présent à la réunion, il mentionne que le bâtiment situé le long de la limite sud de sa propriété est situé à 12.192 mètres de l'emprise.

6.3 Permis – Jonathan Paulin (Erin Hennessy), 1365 route 340, Big River, NID 20319240, filière 24212

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration CCRU-64-6.3.

L'appliquant propose d'acheter la propriété identifiée ci-dessus du propriétaire actuel à condition qu'une dérogation lui soit accordée. Il y a présentement un bâtiment sur la propriété. Il est relativement grand, il mesure environ 21 mètres par 13.5 mètres soit d'une superficie d'environ 295 mètres carrés (mesurer sur le SIG). Le bâtiment est présentement utilisé à des fins résidentielles. Dans le passé, le bâtiment était utilisé comme un centre récréatif et une église, deux usages qui peut engendrer beaucoup de circulation et attirer beaucoup de personnes.

L'appliquant désire acheter la propriété afin d'utiliser le bâtiment existant pour y aménager une résidence ainsi qu'une école de danse. Une école de danse n'est pas spécifiquement identifiée comme un usage permis à l'intérieur de la zone récréative, mais il pourrait être argumenté que l'usage constitue une forme d'activité récréative, même si elle est opérée comme un commerce. De plus, à l'intérieur de cette zone, une habitation unifamiliale est sujette aux termes et conditions que le comité peut imposer.

L'appliquant a fait une demande de dérogation au comité consultatif afin de permettre l'usage proposé à titre d'usage similaire et compatible. La loi sur l'urbanisme accorde au comité consultatif le pouvoir d'autoriser une dérogation raisonnable, s'il estime que la demande s'avère compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

Pour des raisons inconnues, le lot qui était anciennement occupé par un centre récréatif représente un 'spot zoning' parce qu'il est la seule propriété du Plan rural de Big River d'être zoné ainsi. De plus, la plupart des usages permis à l'intérieur de la zone récréative ne peuvent être réalisés sur cette propriété. Elle est trop petite pour un terrain de golf. Elle n'est pas appropriée

Moved by: Élizabeth Lanteigne
Seconded by: Paul Desjardins

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

The owner, Charles Roy is present at the meeting, he mentions that the building located along the southern boundary is located at 12.192 metres from the street right of way.

6.3 Permit – Jonathan Paulin (Erin Hennessy), 1365 route 340, Big River, PID 20319240, file 24212

The Planning Director presents the administration report CCRU-64-6.3.

The applicant proposes to purchase the above noted property from the actual owner conditional that the variance is accepted. A building is already in existence on that lot. It is relatively large in size measuring approximately 21 x 13.5 metres for a total area of approximately 295 square metres (GIS measurement). This building is presently used as a residential dwelling. In the past, this building has been used as a recreational centre and as a church, two uses that could generate a significant amount of vehicular traffic and attract a large number of people.

The applicant wants to purchase the property and use the existing building as its main residence and a dance school. A dance school is not specifically listed as a permitted use into a Recreational Zone, although it may be argued that it constitutes a form of recreational activity even if it operates as a business. In addition, a single detached dwelling into that zone is subject to terms and conditions as may be imposed by the Commission.

The applicant filed a variance request asking the planning committee to approve the proposed use as a similar and compatible use. The Community Planning Act grants a discretionary power to the planning committee to grant reasonable variances if the committee is in the opinion that the variance is desirable and that it is in accordance with the general intent of the by-law.

For some reason unknown to us, the lot that was once occupied by the recreational centre constitutes a spot zone since it is the only property in the Big River Planning area to be zoned as such. In addition, most uses permitted in a Recreational Zone are not feasible on this property. It is too small for a golf course. It is not suitable for a boating or fishing club since there is no water

pour une marina ou un club de pêche étant donné qu'il n'y a pas de bassin d'eau dans l'entourage. De plus, un cimetière n'est surement pas qualifié comme un usage récréatif. Il n'y a pas endroit d'intérêt scientifique ou naturel dans l'entourage.

L'administration est d'avis qu'une école de danse à cet endroit constitue un usage similaire et compatible à l'usage antécédent de la propriété, étant un centre récréatif et une église. D'autres usages permis dans la zone récréative ne sont pas limités à des usages à but non lucratif. Beaucoup de clubs de golf, club de pêche ou encore une marina sont opérés à titre d'établissement commercial et pour faire un profit.

De plus, nous sommes d'avis que l'usage proposé est compatible et similaires à beaucoup des usages permis à l'intérieur de la zone commerciale locale et la zone institutionnelle adjacente à cette propriété.

Mme Hennessy est présente à la réunion. Elle informe que le projet de résidence ne fait plus partie du projet. Le bâtiment sera uniquement utilisé pour une école de danse.

Proposé par : Paul Desjardins
Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7. 1 Lettre – Modification – Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River

Pour ce qui est de la demande de rezonnage de Michaud Petroleum à Big River, la réunion publique aura lieu au Best Western Plus situé au 150 rue Main à Bathurst, le 3 juillet 2019 à 18h30.

La prochaine réunion du comité consultatif régional en matière d'urbanisme aura lieu le 16 juillet 2019 à 16h30. Étant donné que la demande d'avis de rezonnage de Michaud Petroleum sera étudiée lors de cette réunion et afin de s'assurer que nous avons amplement d'espace pour le public, nous allons louer une salle plus grande.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19h10.

body at proximity. In addition, a cemetery would hardly count as a recreational use. There are no areas of natural or scientific interest on the site.

The administration is in the opinion that a dance school at this location constitutes a use similar and compatible to the previous uses of that property, being a recreational centre and a church. Some other uses permitted in the REC Zones-Recreational Zones are not limited to not profit organization. Many boating and fishing clubs and golf course run as commercial ventures and for profit.

In addition, we are in the opinion that the proposed use is similar and compatible to many uses permitted in the Local Commercial Zones and in the Institutional Zones directly adjacent to the subject property.

Mrs Hennessy is present at the meeting. She mentions that the dwelling unit is no longer part of the project. The building would only be used as a dance school.

Moved by: Paul Desjardins
Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. New Business

7. 1 Letter – Amendment – Big River Area Rural Plan Regulation

As for the public meeting for the rezoning of Michaud Petroleum located in Big River, it will be held at the Best Western Plus located at 150 Main Street on July 3, 2019, at 6h30 pm.

The next meeting of the Regional Planning Advisory Committee will be held on July 16, 2019, at 6h30 pm. Since the Michaud Petroleum rezoning request advice will be studied by the committee at that meeting, we will rent a bigger meeting room to make sure we have enough space for the public.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7h10 p.m.

Patrick Mallet, Président/Chairman