

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

Réunion 2015-23

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

21 juillet 2015
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 :

Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, DSL
Jeannot Gionet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Carolle Roy, secrétaire d'assemblée

Membre absent :

Alain Gauvin, Beresford

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Rachelle Boudreau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Monsieur Patrick Mallet se déclare en conflits
pour le point 6.2 *Jean-Pierre Comeau*.

Meeting 2015-23

Regional Planning Advisory
Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

July 21, 2015
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:

Elmer Roach, Nigadoo
Patrick Mallet, Petit-Rocher
Rachelle Boudreau, Village de Pointe-Verte
Elizabeth Lanteigne, Belledune
Lévis Roy, LSD
Jeannot Gionet, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Carolle Roy, Secretary

Member absent:

Alain Gauvin, Beresford

3. Adoption of the agenda

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Rachelle Boudreau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

Mr. Patrick Mallet declares a conflict for item
6.2 *Jean-Pierre Comeau*.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal

Proposé par : Jeannot Gionet

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE le procès-verbal de la réunion du 16 juin 2015 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Alvin Guitard, 3203 rue Main, Belledune, filière 22040, NID 50086594

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration *CCRU-23-6.1*. Le demandeur désire construire une habitation unifamiliale et habiter dans la maison mobile lors des travaux. Donc, il y aurait deux bâtiments principaux sur la propriété pour une période provisoire d'un an. Le demandeur est présent à la réunion. Il est satisfait de la présentation de sa demande. Il ajoute que la maison mobile a été vendue et devrait être enlevée dans deux mois.

Proposé par : Elmer Roach

Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

QUE la demande d'autorisation provisoire jusqu'au 21 juillet 2016 soit acceptée avec les conditions suivantes :

- La maison mobile existante soit enlevée de la propriété ou démolie avant le 21 juillet 2016.
- La maison mobile et la nouvelle maison ne devront pas être habitées en même temps sur la propriété identifiée ci-dessus.

MOTION ADOPTÉE

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes

Moved by: Jeannot Gionet

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the minutes from the June 16, 2015 meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Alvin Guitard, 3203 Main Street, Belledune, file 22040, PID 50086594

The Development Officer presents the administration report *CCRU-23-6.1*. The applicant would like to build a single family dwelling and live in the existing mobile home for the time of construction. Therefore, there would be two main buildings for a temporary period of one year. The applicant is present at the meeting. He is satisfied with the presentation of his request. He adds that the mobile home has been sold and should be moved in two months.

Moved by: Elmer Roach

Seconded by: Elizabeth Lanteigne

THAT the temporary authorization until July 21, 2016 be accepted with the following conditions:

- The existing mobile home be removed from the property or demolished prior to July 21, 2016.
- The mobile home and the new house shall not be inhabited at the same time on the above noted property.

MOTION CARRIED

**6.2 Jean-Pierre Comeau, 681 rue Principale,
Petit-Rocher, filière 22062, NID 20286043**

Monsieur Patrick Mallet se retire de la réunion lors de la cette présentation en raison de conflits. Monsieur Lévis Roy préside la réunion pendant son absence.

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-23-6.2. Le demandeur désire construire un agrandissement de 39.9 mètres carrés sur un des logements de l'habitation bifamiliale existante. Le logement aurait une superficie totale de plancher de 69.6 mètres carrés. Le bâtiment se trouve en partie à l'intérieur d'une zone commerciale mixte (CM) et d'une zone résidentielle unifamiliale (R-1). L'agrandissement serait construit dans la zone résidentielle et la superficie maximum d'un logement au rez-de-chaussée est de 56 mètres carrés.

Proposé par : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit acceptée avec la condition suivante:

- L'agrandissement devra respecter toutes les marges de retrait minimales requises à l'intérieur du plan rural de la municipalité de Petit-Rocher.

MOTION ADOPTÉE

Monsieur Patrick Mallet retourne à la réunion et préside la réunion.

6.3 Lionel Guérette, 104, rue des Pins, Petit-Rocher, filière 22064, NID 20414066

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-23-6.3. Le demandeur désire construire un bâtiment accessoire de 8.5 mètres par 10.4 mètres soit d'une superficie de 88 mètres carrés et d'une hauteur de 7 mètres. Il y a présentement un bâtiment accessoire de 78

**6.2 Jean-Pierre Comeau, 681 Principale
Street, Petit-Rocher, file 22062, PID
20286043**

Mr. Patrick Mallet leaves the meeting during the presentation of this request because of conflicts. Mr. Lévis Roy chairs the meeting during his absence.

The Development Officer presents the administration report CCRU-23-6.2. The owner would like to build an extension of 39.9 square meters on one of the dwelling units within the existing two family dwelling. The dwelling unit would have a total floor area of 69.6 square metres. The building is located partially within a commercial mixed zone CM and a single family dwelling zone R-1. The extension would be built within the residential zone and the maximum floor area of a dwelling on the ground floor is 56 square metres.

Moved by: Rachelle Boudreau

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the variance request be approved with the following condition:

- The extension shall respect all the minimum setbacks required within the Rural Plan of the municipality of Petit-Rocher.

MOTION CARRIED

Mr. Patrick Mallet returns to the meeting and chairs the meeting.

**6.3 Lionel Guérette, 104 des Pins Street,
Petit-Rocher, file 22064, PID 20414066**

The Development Officer presents the administration report CCRU-23-6.3. The applicant would like to build an accessory building of 8.5 metres by 10.4 metres with an area of 88 square metres and a height of 7 metres. There is an existing accessory

mètres carrés sur la propriété. Donc, la superficie totale des bâtiments accessoires serait de 166 mètres carrés. Les dispositions de zonage permettent une superficie totale des bâtiments accessoires de 84 mètres carrés et le bâtiment ne peut avoir une hauteur supérieure à 6 mètres. L'administration a reçu une lettre d'opposition disant que la dérogation était excessive. Le demandeur est présent à la réunion. Il ajoute qu'il avait un entrepôt prêt de l'école le Tournesol pour entreposer son bateau et autre bien personnel. Maintenant qu'il l'a vendu, il veut se construire un garage pour entreposer ses biens personnels.

Attendu que la dérogation telle que présentée est très excessive.

Proposé par : Rachelle Boudreau

Appuyé par : Jeannot Gionet

QUE la demande de dérogation soit refusée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.4 Gérard Arseneau, 233 rue Kent Lodge, Beresford, filière 22054, NID 20858676

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-23-6.4. M. Arseneau appartient et demeure à l'intérieur d'une habitation bifamiliale situé le long de la rue Kent Lodge à Beresford. Il désire construire un agrandissement (solarium) sur son unité de logement. L'agrandissement aurait une dimension de 3.65 mètres par 4.87 mètres soit d'une superficie de 17.83 mètres carrés et serait construit à 6.7 mètres de l'emprise de la rue future. Les dispositions de zonage stipulent que le bâtiment principal doit être situé à 7.5 mètres de l'emprise d'une rue. Ils aimeraient construire à cet endroit étant donné qu'il y a déjà une porte française d'installer et qu'ils voudraient aussi avoir une vue sur la rue Kent Lodge. Les demandeurs sont présents à la réunion. Ils sont satisfaits de la présentation de leur demande. Cependant, il mentionne qu'il aimerait changer

building of 78 square metres on the property. Therefore, the total area of the accessory building would be 166 square metres. The zoning provisions allow a total area 84 square metres for accessory buildings and a maximum building height of 6 metres. The administration received a letter of opposition stating that the variance request is excessive. The applicant is present at the meeting. He adds that he had a garage to store his boat and other personal goods near the Tournesol school. Now that it has been sold, he wants to build a garage to store his personal goods.

Whereas the variance request as presented is very excessive.

Moved by: Rachelle Boudreau

Seconded by: Jeannot Gionet

THAT the variance request be refused as presented.

MOTION CARRIED

6.4 Gérard Arseneau, 233 Kent Lodge Street, Beresford, file 22054, PID 20868676

The Development Officer presents the administration report CCRU-23-6.4. Mr. Arseneau owns and lives in a two family dwelling located along Kent Lodge Street within the municipality of Beresford. He would like to build an extension (solarium) on his dwelling unit. The extension would measure 3.65 metres by 4.87 metres with an area of 17.83 square metres and would be built at 6.7 metres from the future street right of way. The zoning provisions stipulate that the main building shall be located at 7.5 metres from a street right of way. They would like to build the extension at that location since there is already a French door installed and also they would like to have a view on Kent Lodge Street. The applicants are present at the meeting. They are satisfied with the presentation of their request. But, he mentioned that he would like to change is request to 6.1 metres since he

la demande à 6.1 mètres étant donné qu'il a oublié d'inclure les marches dans l'allonge et il devra construire 4.3 mètres de largeur au lieu de 3.65 mètres. L'agent d'aménagement lui explique qu'il devra faire une autre demande.

Proposé par : Lévis Roy
Appuyé par : Rachelle Boudreau

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.5 Lotissement Clothilda L. Ellis, 5009 chemin Cape Road, Janeville, filière 1004632, NID 20447694

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-23-6.5. Madame Ellis désire lotir un terrain qui aurait une largeur de 21 mètres le long du chemin Cape Road, une profondeur de 300 mètres et une superficie de 0.9 hectare. Le terrain s'élargit à 58 mètres de largeur pour les derniers 94 mètres avant d'atteindre les rives de la Baie des Chaleurs. La portion de 21 mètres servirait d'accès à la propriété. Madame Ellis et son fils M. Dale Ellis sont présents à la réunion. Monsieur Ellis ajoute qu'ils vont diviser la propriété de la ferme entre lui et sa sœur. L'administration a reçu une lettre d'objection de Madame Dupont. Monsieur et Madame Dupont sont présents à la réunion. Ils ne s'opposent pas à la dérogation de 21 mètres le long du chemin Cape Road, ils sont plutôt préoccupés avec l'emplacement des poteaux d'arpentage qui ont été installés sur la propriété. Ils ont peur que l'emplacement de la nouvelle ligne de propriété affecte leur terrain situé de l'autre côté du chemin Cape Road. L'agent d'aménagement mentionne que c'est la responsabilité des arpenteurs de déterminer l'emplacement des poteaux d'arpentages.

Proposé par : Elizabeth Lanteigne
Appuyé par : Elmer Roach

forgot to include the stairs in the extension and he will need to build 4.3 metres wide instead of 3.65 metres. The development officer explains that he will have to make a new request.

Moved by: Lévis Roy
Seconded by: Rachelle Boudreau

THAT the variance request be approved as presented

MOTION CARRIED

6.5 Clothilda L. Ellis Subdivision, 5009 Cape Road, Janeville, file 1004632, PID 20447694

The Development Officer presents the administration report CCRU-23-6.5. Mrs. Ellis would like to subdivide a lot which would have a width of 21 metres along Cape Road, a depth of 300 metres and an area of 0.9 hectare. The property would have a width of 58 metres when it gets to the last 94 metres from the bank of the Chaleur Bay. The portion of land that has a width of 21 metres would be used as an access to the property. Mrs. Ellis and her son, Dale Ellis, are present at the meeting. Mr. Ellis adds that they are in the process of dividing the farm property between him and his sister. The administration received a letter of opposition from Mrs. Dupont. Mr. and Mrs. Dupont are present at the meeting. They do not object to the 21 meter variance along Cape Road, they are preoccupied with location of the survey pins that were installed on the property. They are worried that the new property line will affect their property located on the other side of Cape Road. The development officer mentioned that it is the responsibility of the surveyors to determine the location of the survey pins.

Moved by: Elizabeth Lanteigne
Seconded by: Elmer Roach

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

- Aucun bâtiment ne sera permis sur la portion de 21 mètres de largeur du lot à partir de la rue publique jusqu'à 94 mètres des berges de la Baie des Chaleurs

MOTION ADOPTÉE

6.6 Chez Boudreau Ltée, 344 rue Principale, Nigadoo, filière 22053, NID 20726337

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration CCRU-23-6.6. Le demandeur désire construire un agrandissement de 102 mètres carrés sur le bâtiment secondaire de 594 mètres carrés (gymnase) pour une superficie totale de 696 mètres carrés. Le bâtiment principal a une superficie de 546 mètres carrés. Les dispositions de zonage stipulent que l'aire de plancher du second bâtiment ne peut être supérieure à l'aire de plancher du bâtiment principal. Les demandeurs sont présents à la réunion. Ils sont satisfaits de la présentation de leur demande.

Proposé par : Lévis Roy

Appuyé par : Rachelle Boudreau

QUE la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

7. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 21.

Patrick Mallet,
Président / Chairperson

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

- No building will be permitted on the 21 metre portion of the lot that extends from the public street up to 94 metres from the limits of the Bay of Chaleur.

MOTION CARRIED

6.6 Chez Boudreau Ltée, 344 Principale Street, Nigadoo, file 22053, PID 20726337

The Development Officer presents the administration report CCRU-23-6.6. The applicant would like to build an extension of 102 square metres on the secondary building of 594 square metres (gymnasium) for a total area of 696 square metres. The main building has an area of 546 square metres. The zoning provisions stipulate that the floor area of the second building shall not be superior to the floor area of the main building. The applicants are present at the meeting. They are satisfied with the presentation of their request.

Moved by: Lévis Roy

Seconded by: Rachelle Boudreau

THAT the variance request be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 7:21 p.m.