

**COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3**

Réunion 2013-01

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

19 mars 2013

**Salle de conférence de la Commission
Complexe Madisco, Petit-Rocher**

Meeting 2013-01

**Regional Planning Advisory Committee
Regular meeting
Minutes**

March 19, 2013

**Board Room of the Commission
Madisco Complex, Petit-Rocher**

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le directeur de la planification, Monsieur Marc Bouffard, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

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

3. Élections

Nominations au poste de président :

Proposé par : Raoul Charest
Appuyé par : Rachelle Boudreau

Que M. Patrick Mallet soit nommé président du comité consultatif régional en matière d'urbanisme. Aucune autre nomination n'est ajoutée. Élu par acclamation, Monsieur Patrick Mallet accepte et est officiellement déclaré président du CCRU.

Nominations au poste de vice-président :

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Planning Director, Mr. Marc Bouffard, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

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

3. Elections

Nominations for Chairperson:

Moved by: Raoul Charest
Seconded by: Rachelle Boudreau

That Mr. Patrick Mallet be nominated as Chairperson of the Regional Planning Advisory Committee. No other nominations are made. Elected by acclamation, Mr. Patrick Mallet accepts and is officially declared Chairperson of the RPAC.

Nominations for Vice-chairperson:

**COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3**

Proposé par : Elmer Roach
Appuyé par : Lévis Roy

Que M. Raoul Charest soit nommé vice-président du comité consultatif régional en matière d'urbanisme. Aucune autre nomination n'est ajoutée. Élu par acclamation, Monsieur Raoul Charest accepte et est officiellement déclaré vice-président du CCRU.

4. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Raoul Charest
Appuyé par : Elizabeth Lanteigne

Que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.
MOTION ADOPTÉE

5. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucun

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement Dempsey, chemin Mitchell, Belledune, NID 50078195 & 50078187, filière 1004503

Monsieur Melford Dempsey est propriétaire d'un terrain situé à l'intérieur des limites de la municipalité de Belledune. La propriété en question a une façade le long de la rue Mitchell et est située à l'intérieur d'une zone rural de type 1, Ru-1. La propriété existante a une largeur de 817 pieds (249 mètres), une profondeur 4810 pieds (1466 mètres) et une superficie de 91 acres (36.8 hectares). Il aimerait lotir un lot (12-1) de 590 pieds (180 mètres) par 590 pieds (180 mètres) avec une superficie de 8 acres (3.24 hectares). Le lot serait accessible à partir d'un droit de passage de 66 pieds de largeur (20 mètres) qui s'étendrait de la rue Mitchell jusqu'au lot proposé. Le lot 12-1 sera transféré à Bell Mobilité afin d'y installer une tour de télécommunication de 295 pieds (90 mètres) d'hauteur. Le 17 décembre 2012, le conseil de la municipalité de Belledune a passé une résolution stipulant que le conseil n'a

Moved by: Elmer Roach
Seconded by: Lévis Roy

That Mr. Raoul Charest be nominated as Vice-chairperson of the Regional Planning Advisory Committee. No other nominations are made. Elected by acclamation, Mr. Raoul Charest accepts and is officially declared Vice-chairperson of the RPAC.

4. Adoption of the agenda

Moved by: Raoul Charest
Seconded by: Elizabeth Lanteigne

That the agenda be approved as presented.
MOTION CARRIED

5. Declaration of conflicts of interest

None

6. Public presentation and committee decision

6.1 Dempsey Subdivision, Mitchell Road, Belledune, PID 50078195 & 50078187, file 1004503

Mr. Melford Dempsey is the owner of a property located within the limits of the municipality of Belledune. The property in question has a frontage along Mitchell Street and is located within a Rural Type 1 zone, Ru-1. The existing property has a width of 817 feet (249 meters), a depth of 4810 feet (1466 meters) and has an area of 91 acres (36.8 hectares). He would like to subdivide a lot (12-1) of 590 feet (180 meters) by 590 feet (180 meters) with an area of 8 acres (3.24 hectares). It would be accessible through a 66 foot (20 meters) wide right of way that would extend from Mitchell Road up to the proposed lot. The lot 12-1 would be transferred to Bell Mobility in order to install a 295 foot (90 meters) high telecommunication tower. On December 17, 2012, the council of the municipality of Belledune has passed a motion stating they have no objection to Bell Mobility installing a

COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3

aucune objection à ce que Bell Mobilité installe une nouvelle tour de communication le long de la rue Mitchell.

Attendu que le droit de passage de 66 pieds (20 mètres) sera utilisé seulement pour la construction et la maintenance de la tour de télécommunication.

Attendu que le ministère des Transports n'a aucune objection à ce qu'un ponceau soit installé directement adjacent à la route 11.

Attendu que le plan rural stipule que la construction de tout bâtiment sur un lot qui n'a aucune façade le long d'une rue publique municipale doit être soumise au conseil pour approbation.

Attendu que le conseil de la municipalité de Belledune n'a aucune objection à la construction d'une tour de télécommunication sur un lot qui n'a aucune façade le long d'une rue publique.

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

Que l'approbation du lot 12-1 le long d'un droit de passage de 66 pieds (20 mètres) soit acceptée avec les conditions suivantes:

- Le demandeur doit obtenir l'autorisation de la municipalité afin d'installer un ponceau pour accéder au droit de passage.
- La note suivante doit être inscrite sur les plans finals:
 - o Le droit de passage démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. La municipalité de Belledune ne sera pas 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.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Julien Richard & Roseline Guitard, rue Laviolette, Belledune, NID 50073717,

communications tower off of Mitchell Road.

Whereas the 66 foot (20 meters) right of way will be utilized for the construction and maintenance of the communication tower only.

Whereas the Department of Transportation has no objection to the installation of a culvert directly adjacent to the route 11 right of way.

Whereas the rural plan states that it is proposed that the erection of any building on a lot that has no frontage on a municipal public street shall be referred to the council for approval.

Whereas the council of the municipality of Belledune has no objections to the construction of a communication tower on a lot that has no direct frontage on a municipal public street.

It is moved by: Rachelle Boudreau
And seconded by: Lévis Roy

That the approval of lot 12-1 on a 66 foot (20 meters) wide right of way be accepted with the following conditions:

- The applicant must obtain the authorization from the municipality to install a culvert to access the right of way.
- The following note shall be written on the final plans:
 - o The right of way shown on this plan is not suitable for a public street. The municipality of Belledune 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 property owners.

MOTION CARRIED

6.2 Julien Richard & Roseline Guitard, Laviolette Street, Belledune, PID

COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3

filière 20607

50073717, file 20607

Les demandeurs désirent installer un total de deux véhicules récréatifs. Un VR serait installé à partir de juin jusqu'à la fin août, et l'autre entre le 1^{er} juillet et le 31 août. Il n'y a pas de fosse septique sur le terrain, car le terrain est jugé trop petit par le ministère de la Santé. Les propriétaires ont l'intention d'utiliser les réservoirs des roulottes et des réservoirs portatifs. Ils prévoient également louer une toilette chimique portative qui serait utilisée entre le 1^{er} juillet et le 31 août.

The applicants would like to install a total two of recreational vehicles. One RV would be installed from June until the end of August and the other one would be installed from July 1 until August 31. There is no sewage system installed on the property since the property is too small in the opinion of the Department of Health. The owners would be using the trailer's holding tank and a portable holding tank. Also, they want to rent a portable toilet which will be used from July 1 until August 31.

L'administration recommande l'approbation de la demande attendu que l'Arrêté de zonage permet l'usage du terrain pour y installer des véhicules récréatifs, soit à titre de site de camping ou de terrain de camping, et attendu qu'aucune fosse septique ne sera installée.

The administration recommends the approval of this request whereas the Zoning By-law allows the use of the property for the purpose of installing recreational vehicles as a campsite or as a campground, and whereas no septic tank will be installed.

Monsieur Doyle est présent à la réunion. Il est propriétaire du terrain adjacent. Il est d'avis qu'un véhicule récréatif est suffisant et que lorsqu'il a deux véhicules récréatifs sur la propriété, cela obstrue son droit de passage. Il mentionne que son droit de passage était sur la propriété de M. Duivenvoorden, mais que l'arpenteur a fait une erreur et que son droit de passage est maintenant sur la propriété en question. M. Doyle a fait parvenir une lettre de son avocat à l'administration indiquant qu'il a entamé des procédures légales pour corriger l'erreur de l'arpenteur concernant son droit de passage; M. Doyle donne la permission à l'administration de remettre une copie de la lettre aux commissaires.

Mr. Doyle is present at the meeting. He owns the adjacent property. He is of the opinion that one recreational vehicle is sufficient and that when there are two recreational vehicles on the property, this obstructs his right of way. He mentions that his right of way was on Mr. Duivenvoorden's property, but the surveyor made an error and now it is on the property in question. Mr. Doyle gave the administration a copy of a letter from his lawyer indicating that he has initiated legal procedures to amend the error by the surveyor regarding his right of way; Mr. Doyle gave the administration the authorization to provide a copy of the letter to the Commissioners.

Il est proposé par : Elmer Roach

Et appuyé par : Jeannot Gionet

It is moved by: Elmer Roach

And seconded by: Jeannot Gionet

Que la demande de dérogation soit déposée sur la table afin de permettre l'administration de vérifier la question légale du droit de passage.

That the variance request be tabled to allow the administration to verify the legal aspect of the right of way.

MOTION ADOPTÉE

MOTION CARRIED

6.3 Fernand Dugas, 2985 chemin North Tetagouche, North Tetagouche, NID 20329827, filière 20612

6.3 Fernand Dugas, 2985 North Tetagouche Road, North Tetagouche, PID 20329827, file 20612

COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3

Monsieur Dugas désire construire un bâtiment accessoire de 9.75 m par 10.97 m (32 x 36 pi) pour une superficie totale de 107 m² (1152 pi²) devant être utilisé comme garage personnel pour entreposer et réparer ses voitures antiques. Le garage aurait une hauteur de 6.7 m (22 pi).

Attendu que le bâtiment accessoire sera aménagé à 233 pieds de la route et ne sera pas visible.

Attendu qu'il y a d'autres bâtiments accessoires de grandeur semblable dans le même secteur.

Attendu que le plan rural de North Tetagouche est obsolète et que les normes de zonage en vigueur dans les autres communautés de la CSR3 permettent des bâtiments accessoires de cette grandeur.

Attendu que le coefficient d'occupation au sol est très faible.

Il est proposé par : Lévis Roy

Et appuyé par : Raoul Charest

Que la demande de dérogation soit acceptée telle que présentée, avec les conditions suivantes :

- Le bâtiment accessoire devra uniquement servir à des fins domestiques résidentielles. Aucune activité commerciale ne sera permise.

MOTION ADOPTÉE

**6.4 René Pitre, Route 315, Dunlop, NID
20847919, filière 1004493**

Monsieur René Pitre est propriétaire d'un terrain situé le long de la route 315 à Dunlop. La propriété a une largeur de 20.125 mètres le long de la route 315, une profondeur d'environ 834 mètres et une superficie d'environ 19 hectares. Il désire y aménager une rue publique de 20 mètres de largeur et d'environ 425 mètres de profondeur afin de lotir 11 lots qui seront desservis par des systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées. Il s'attend aussi à réserver une rue future afin de permettre le développement éventuel des terrains

Mr. Dugas would like to build an accessory building of 9.75 m by 10.97 m (32 x 36 ft) for a total area of 107 m² (1152 ft²) to be used as a garage for the storage and repair of his antique cars. The garage would have a height of 6.7 m (22 ft).

Whereas the accessory building will be built at 233 feet from the street and will not be visible.

Whereas there are other accessory buildings of the similar size in the area.

Whereas the rural plan of North Tetagouche is obsolete and the zoning provisions that apply in the other community of the CSR3 allows accessory buildings of this size.

Whereas the percentage of soil occupancy is very low.

It is move by: Lévis Roy

And seconded by: Raoul Charest

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

- That the accessory building only be used for domestic residential use. No commercial activity will be allowed.

MOTION CARRIED

**6.4 René Pitre, Route 315, Dunlop, PID
20847919, file 1004493**

Mr Pitre is the owner of a property located along route 315 in Dunlop. The property has a width of 20.125 metres along route 315, a depth of approximately 834 metres and an area of 19 hectares. He would like to develop a 20 metre wide public street that would extend for a distance of approximately 425 metres. He intends to develop 11 lots which will be serviced by a conventional sewage disposal system. He also intends to reserve a future street to allow the development of the property located to the south of the proposed

COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3

situés du côté sud de la propriété.

Attendu qu'il n'y a aucune pente abrupte qui peut nuire au développement de la propriété.

Attendu que les lots proposés sont propices à l'installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées. Les dimensions des lots respectent les normes prescrites par le règlement provincial de lotissement ainsi que les exigences du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux. De plus, l'étude de la firme Roy Consultants et vérifiée par le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux nous informe que la quantité et la qualité de l'eau sont suffisantes pour soutenir le développement proposé.

Attendu que le ministère des Transports nous indique que l'intersection de la rue proposée avec la route 315 est acceptable. De plus, les rues proposées auront les largeurs minimales requises et seront aménagées selon les normes minimales du ministère des Transports.

Attendu qu'une rue future est réservée en direction sud afin de permettre le développement futur des propriétés adjacentes. Pour ce qui est du côté nord, étant donné la présence de la rivière Millstream aucune rue future n'est nécessaire.

Il est proposé par : Raoul Charest

Et appuyé par : Lévis Roy

Que le comité recommande l'emplacement des rues au ministre des Transports à condition que :

- La rue Shelby soit construite aux normes établies par le ministère des Transports.
- Les cours d'eau réglementés ainsi que leurs zones tampons de 30 mètres réglementés sont identifiés avec le texte approprié sur les plans finals de lotissement.
- Le propriétaire est tenu responsable d'aviser les acheteurs potentiels que l'eau devra probablement être traitée et que ceci peut engendrer des coûts supplémentaires.

development.

Whereas there is no excessive slope that could affect the development of the property.

Whereas that all the proposed lots are adequate for the installation of a conventional sewage disposal system. The sizes of all the lots are in conformity with the provincial subdivision regulation and they all respect the criteria required by the Department of Environment and Local Government. That the study prepared by the Group Roy Consultants and verified by the Department of Environment and Local Government states the quantity and quality of water supply are adequate to supply the proposed development.

Whereas that the Department of Transportation informed us that the intersection of the proposed public street with Route 315 is adequate. Furthermore, the proposed street will have the minimum width required and it will be developed to the Department of Transportation standards.

Whereas a future street will be reserved in a southerly direction in order to allow the future development of the adjacent land. As for the north side, since the existence of the Millstream River no future street will be required.

It is moved by: Raoul Charest

And seconded by: Lévis Roy

That the committee recommends the location of the street to the Department of Transportation with the following conditions:

- The Shelby Street be constructed to the minimum standards established by the Department of Transportation.
- The regulated watercourse and their 30 metre buffer shall be identified with the proper wording on the final print.
- The owner will be responsible to inform the potential purchaser that the water will probably need to be treated which may generate supplementary cost.

COMMISSION DES SERVICES RÉGIONAUX 3
SERVICE D'URBANISME / PLANNING DEPARTMENT
REGIONAL SERVICE COMMISSION 3

De plus, les notes suivantes devront être inscrites sur les plans finals :

- Zone sujette au Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau.
- Les zones sujettes au Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau sont des zones de contraintes environnementales qui nécessitent l'obtention d'un permis émis par le MENVNB avant que toutes modifications ne soient effectuées.
- L'approbation de ce plan est sujette aux termes et conditions établies par le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme à sa réunion du 19 mars 2013.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Proposé par : Raoul Charest

Appuyé par : Lévis Roy

Qu'une lettre soit envoyée à la directrice générale afin d'aviser le conseil d'administration que les membres du Comité consultatif régional en matière d'urbanisme désirent faire une modification au paragraphe 11.11 des Règlements administratifs et modalités de fonctionnement du CCRU de la Commission des services régionaux 3. Le comité demande que le président soit seulement tenu de voter en cas d'égalité des voix.

MOTION ADOPTÉE

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 19 h 30 sur la proposition de M. Raoul Charest.

Patrick Mallet, Président/Chairperson

Furthermore the following notes shall be written on the final prints:

- *"Zone sujette au Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau.*
- *Les zones sujettes au Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau sont des zones de contraintes environnementales qui nécessitent l'obtention d'un permis émis par le MENVNB avant que toutes modifications ne soient effectuées."*
- The approval of this subdivision plan is subject to the terms and conditions established by the Regional Planning Advisory Committee at their meeting of March 19, 2013.

MOTION CARRIED

7. New business

Moved by: Raoul Charest

Seconded by: Lévis Roy

That a letter be sent to the Executive Director to inform the Board of Directors that the Regional Planning Advisory Committee members wish to make an amendment to paragraph 11.11 of the Procedural by-law and operating procedures of the RPAC of the Regional Service Commission 3. The committee requests that the chairperson only be required to vote on motions in the event a vote is tied.

MOTION CARRIED

8. Meeting adjourned

On the proposal of Mr. Raoul Charest, the meeting is adjourned at 7:30 p.m.