

Réunion 2025-121

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

9 décembre 2025

Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, George Daley à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Stephanie Kasting, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, adjointe administrative

Absents:

Jean-Claude Friolet, DSL
André Frenette, directeur de la planification
Sahar Alinezhad, urbaniste junior

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Mario Comeau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2025-121

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

December 9, 2025

CRSC Board Room, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

The meeting is called to order by the Chairperson, George Daley at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Stephanie Kasting, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Assistant

Absent:

Jean-Claude Friolet, LSD
André Frenette, Planning Director
Sahar Alinezhad, Junior Planner

3. Adoption of the agenda

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Mario Comeau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. <u>Procès-verbal</u> 5.1 Adoption du procès-verbal du 12 novembre 2025 Proposé par : Gina Card Appuyé par : Daniel Roy QUE le procès-verbal de la réunion du 12 novembre 2025 soit adopté tel que présenté. MOTION ADOPTÉE 5.2 Affaires découlant du procès-verbal Aucun. 6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u> 6.1 Lotissement – John Hutchison, dérogation par rapport à la largeur du lot 2025-1 ainsi que la partie restante, 2702 rue Main, Belledune, NID 50405158, filière 1005201 L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-121-6.1</i>. Monsieur Hutchison est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 60 mètres, d'une profondeur de 279 mètres et d'une superficie de 16179 mètres carrés. Il souhaite procéder au lotissement du lot 2025-1 qui aura une façade de 54 mètres, une profondeur de 125 mètres et une superficie de 6240 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante d'une largeur d'environ 6 mètres, d'une profondeur de 279 mètres et d'une superficie de 9939 mètres carrés. Il y a une maison unifamiliale existante sur cette portion de la propriété. Conformément à la politique du Service d'Urbanisme, une lettre a été envoyé aux propriétaires dans un rayon de 100 mètres de la propriété du demandeur ou qui sont directement adjacent. Reçu une personne qui a posé des questions mais aucune opposition au projet. Monsieur John Hutchison est présent à la réunion et est satisfait de la présentation. Attendu que la rue Main est un chemin public entretenu par la municipalité.	5. <u>Minutes</u> 5.1 Adoption of the minutes of November 12, 2025 Moved by: Gina Card Seconded by: Daniel Roy THAT the minutes of November 12, 2025, meeting be adopted as presented. MOTION CARRIED 5.2 Business arising from the minutes None. 6. <u>Public presentation and committee decisions</u> 6.1 Subdivision – John Hutchison, Variance for the width of lot 2025-1 and the remnant, 2702 Main Street, Belledune, PID 50405158, file 1005201 The Developpement Officer presents the administration report <i>CCRU-121-6.1</i>. Mr. Hutchison owns a property that has a width of 60 meters, a depth of 279 meters and an area of 16,179 square meters. He wishes to subdivide lot 2025-1, which will have a frontage of 54 meters, a depth of 125 meters and an area of 6,240 square meters. By subdividing in this matter, he also creates a remaining portion having a width of 6 meters wide, a depth of 279 meters and an area of 9,939 square meters. There is an existing single-family home on this portion of the property. In accordance with the Urban Planning Department's policy, a letter was sent to owners within a 100-meter radius of the applicant's property or who are directly adjacent. Met with one person who asked questions but expressed no opposition to the project. Mr. Hutchinson is present at the meeting and is satisfied with the presentation. Whereas Main Street is a public road maintained by the municipality.
--	--

Attendu que les superficies du lot 2025-1 et de la partie restante excèdent largement les exigences minimales prévues par la réglementation; Attendu qu'il y a déjà une habitation unifamiliale de construit sur la partie restante. Attendu que ce lotissement permettrait une augmentation raisonnable de la densité dans ce secteur; L'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté. Proposé par : Gina Card Appuyé par : Susan Furlotte QUE la demande de dérogation concernant la largeur du lot 2025-1 ainsi que la partie restante soit acceptée à condition qu'aucun bâtiment soit construit où installer sur la portion de 6 mètres donnant accès à la partie principale de la partie restante. MOTION ADOPTÉE 6.2 Permis - Mikael Morrison, dérogation par rapport à la marge de retrait latérale, 51 Allée Adrien Laforest, (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie, NID 20797932, filière 26455 L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-121-6.2</i>. Monsieur Morrison est propriétaire d'un terrain qui a une largeur de 25,907 mètres, une profondeur de 46,458 mètres et d'une superficie d'environ 1765 mètres carrés. Il a entrepris la construction d'un bâtiment accessoire de 6,7 mètres par 10,97 mètres soit d'une superficie de 69,86 mètres carrés. Lors d'une inspection, nous avons constaté qu'une partie de la dalle de béton était construite à environ 0,71 mètre de la limite sud de la propriété. Comme indiqué précédemment, une portion du bâtiment se trouve à 0,71 mètre de la limite latérale sud, ce qui représente une dérogation d'environ 29 %, considérée comme importante. Toutefois, le bâtiment n'étant pas parallèle à cette limite, la distance de retrait augmente progressivement et atteint la marge minimale exigée plus loin sur la façade. Ainsi :	Whereas the areas of Lot 2025-1 and the remaining portion greatly exceed the minimum requirements set out in the regulation. Whereas there is already a single-family dwelling built on the remaining portion. Whereas this subdivision would allow for a reasonable increase in density in this sector. The administration is in the opinion that this request for a variance is reasonable, desirable for the development of the parcel, and compatible with the general intent of the bylaw. Moved by: Gina Card Seconded by: Susan Furlotte THAT the variance request for the width of lot 2025-1 and the remnant be accepted as presented, with the condition that no building be constructed or install on the 6 meters portion giving access to the main part of the remnant. MOTION CARRIED 6.2 Permit - Mikael Morrison, Variance from the required lateral setback, 51 Adrien Laforest Lane, (Area Petit-Rocher) Belle-Baie, PID 20797932, file 26455 The Developpement Officer presents the administration report <i>CCRU-121-6.2</i>. Mr. Morrison owns a lot measuring 25.907 metres in width and 46.458 metres in depth, for a total area of approximately 1,765 m². He has begun construction of an accessory building measuring 6.7 metres by 10.97 metres, with a total area of 69.86 m². During an inspection, it was observed that a portion of the concrete slab had been constructed approximately 0.71 metres from the southern property line. As noted above, a portion of the building is located 0.71 metres from the southern property line, representing a variance of approximately 29%, which is considered significant. However, since the accessory building is not parallel to the lot line, the setback distance increases progressively and eventually meets the minimum requirement. More specifically:
---	--

- la première portion non conforme est située à environ 0,71 mètre, alors que la marge minimale est atteinte à 4,8 mètres de ce point;
- la seconde portion non conforme est également implantée à 0,71 mètre, la marge requise étant atteinte à 4,26 mètres.

Par conséquent, seule une partie du bâtiment ne respecte pas le retrait réglementaire.

Conformément à la politique du Service d'urbanisme, une lettre a été transmise aux propriétaires situés dans un rayon de 100 mètres ou directement adjacents à la propriété visée. Aucun commentaire n'a été reçu.

- Attendu que la dérogation concerne uniquement une portion du bâtiment accessoire;
- Attendu que deux sections du bâtiment sont touchées;
- Attendu que l'angle du bâtiment par rapport à la limite latérale réduit l'ampleur de la dérogation sur une partie de la structure;

L'administration estime que la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du lot et compatible avec l'intention générale du règlement de zonage.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Mario Comeau

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation par rapport à la marge de retrait latérale soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Jessey Aubé-Roy, rue des Cèdres (Secteur Beresford) Belle-Baie, NID 20806352, filière 1005197.

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-121-6.3*. Monsieur Roy appartient une propriété de 29636 mètres carrés, il désire vendre une parcelle de terrain au propriétaire voisin en créant le lot 2025-5C2 qui aura une largeur de 38,5 mètres, une profondeur de 68,6 mètres et une superficie de 0,26 hectare. En lotissant de cette façon, il crée deux parties restantes, une 27036 mètres carrés qui respecte toutes les normes minimales requises et une autre

- the first non-compliant section is located approximately 0.71 metres from the lot line, with the required minimum setback being reached 4.8 metres from that point;
- the second non-compliant section is also located at 0.71 metres, with the minimum setback being met 4.26 metres from that point.

Therefore, only a portion of the building does not meet the required setback.

In accordance with the Urban Planning Department's policy, a notice was sent to all property owners within a 100-metre radius or directly adjacent to the applicant's lot. No comments were received.

- Whereas the variance applies only to a portion of the accessory building;
- Whereas two sections of the structure are affected;
- Whereas the angle of the building relative to the side lot line reduces the extent of the variance along part of the structure.

The administration is of the opinion that this request for a variance is reasonable, appropriate for the development of the parcel, and consistent with the general intent of the zoning by-law.

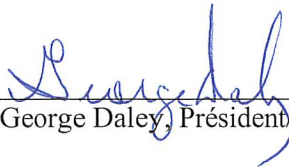
Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Mario Comeau

It is moved and seconded that the request for a variance from the required lateral setback be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Jessey Aubé-Roy, des Cèdres Street (Area Beresford) Belle-Baie, PID 20806352, file 1005197

The Development Officer presents the administration report *CCRU-121-6.3*. Mr. Roy owns a 29,636 square meter property and wishes to sell a parcel of land to the neighboring owner, creating lot 2025-5C2, which will be 38.5 meters wide, 68.6 meters deep, and cover an area of 0.26 hectares. By subdividing the land in this manner, he creates two remaining parcels, one measuring 27,036 square meters, which meets all the minimum requirements, and another measuring 12.9 meters by 20

de 12,9 mètres par 20 mètres qui sera utilisée comme accès ou rue future. Attendu que la municipalité est propriétaire du terrain adjacent. Attendu que cette portion de rue future serait un lien entre la rue publique existante (rue des Cèdres) et le terrain adjacent appartenant à la municipalité. L'administration est d'avis que le comité recommande l'emplacement de la rue future au conseil municipal de Belle-Baie. Proposé par : Susan Furlotte Appuyé par : Gina Card QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme recommande l'emplacement de la rue future au conseil municipale de Belle-Baie. MOTION ADOPTÉE 7. <u>Affaires nouvelles</u> Réunion du 13 janvier 2026, présentation du plan rural de Belle-Baie. Le président demande si nous pouvons recevoir le document par courriel afin de pouvoir le réviser avant la réunion du 13 janvier 2026. 8. <u>Levée de l'assemblée</u> La séance est levée à 18h48.  _____ George Daley, Président/Chairman	meters, which will be used as an access road or future street. Whereas the municipality owns the adjacent land. Whereas this portion of the future street would connect the existing public street (Rue des Cèdres) to the adjacent land owned by the municipality. The administration is of the opinion that the committee should recommend the location of the future street to the Belle-Baie municipal council. Moved by: Susan Furlotte Seconded by: Gina Card THAT the Regional Planning Advisory Committee recommend the location of the future street to the council of the municipality of Belle-Baie. MOTION CARRIED 7. <u>News Business</u> At the January 13, 2026, meeting, the rural plan for Belle-Baie will be presented. The chair asked whether we could receive the document by email beforehand to review it prior to the January 13, 2026 meeting. 8. <u>Meeting adjourned</u> The meeting is adjourned at 6:48 p.m.
--	---