

Réunion 2026-122

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

13 janvier 2026

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
André Frenette, directeur de la planification
Line Cormier St-Cyr, adjointe administrative

Absents:

Jean-Claude Friolet, DSL
Sahar Alinezhad, urbaniste junior

Publique :

9 personnes sont présentes

3. Élection

Le directeur de la planification, Monsieur André Frenette, informe les membres que nous procédons à l'élection d'un président et d'un vice-président lors de cette première réunion du CCRU en 2026 pour la durée d'un an.

Nominations au poste de président

Monsieur Frenette procède à l'élection et demande s'il y a des nominations pour le poste de président. Monsieur George Daley manifeste sa volonté de poursuivre dans ce rôle s'il n'y a pas d'autres nominations. Monsieur Frenette demande les nominations à trois reprises et, aucune autre

Meeting 2026-122

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

January 13, 2026

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
André Frenette, Planning Director
Line Cormier St-Cyr, Administrative Assistant

Absent:

Jean-Claude Friolet, LSD
Sahar Alinezhad, Junior Planner

Public :

9 people were present

3. Election

The Planning Director, Mr. André Frenette, informed the members that the election of a Chairperson and a Vice-Chairperson would take place at this first RPAC meeting of 2026, for a one-year term.

Nomination for Chairperson

Mr. Frenette proceeded with the election and called for nominations for the position of Chairperson. Mr. George Daley expressed his willingness to continue in the role should there be no other nominations. Mr. Frenette called for nominations three times, and as no further nominations

nomination n'ayant été reçue, Monsieur George Daley est déclaré élu par acclamation à titre de président.

Nominations au poste d'un(e) vice-président(e)

Monsieur Frenette procède à l'élection et demande s'il y a des nominations pour le poste de vice-président. Monsieur Mario Comeau se manifeste pour ce rôle s'il n'y a pas d'autres nominations. Monsieur Frenette demande les nominations à trois reprises et, aucune autre nomination n'ayant été reçue, Monsieur Mario Comeau est déclaré élu par acclamation à titre de vice-président.

Monsieur Frenette demande le vote, et les deux propositions sont adoptées à l'unanimité.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Susan Furlotte

QUE Monsieur George Daley soit nommé président du comité consultatif régional en matière d'urbanisme. Aucune autre nomination n'est ajoutée. Élu par acclamation, Monsieur George Daley accepte et est officiellement déclaré président du CCRU pour une durée d'un an.

QUE Monsieur Mario Comeau soit nommé vice-président du comité consultatif régional en matière d'urbanisme. Aucune autre nomination n'est ajoutée. Élu par acclamation, Monsieur Mario Comeau accepte et est officiellement déclaré vice-président du CCRU pour une durée d'un an.

MOTIONS ADOPTÉES

4. Adoption de l'ordre du jour

Le président, monsieur George Daley, procède avec la réunion et demande aux membres leur accord de présenter le point 7.3 de l'ordre du jour à être traité en premier lieu. Il est convenu que le point 7.1 deviendra 7.2 et le point 7.2 deviendra 7.3.

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Daniel Roy

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

MOTION ADOPTÉE

were received, Mr. George Daley was elected by acclamation as Chairperson.

Nomination for Vice-Chairperson

Mr. Frenette proceeded with the election and called for nominations for the position of Vice-Chairperson. Mr. Mario Comeau expressed his willingness to serve in this role should there be no other nominations. Mr. Frenette called for nominations three times, and as no further nominations were received, Mr. Mario Comeau was elected by acclamation as Vice-Chairperson.

Mr. Frenette called for a vote, and the motions were carried unanimously.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Susan Furlotte

THAT Mr. George Daley be appointed Chairperson of the Regional Planning Advisory Committee. No other nominations were submitted. Elected by acclamation, Mr. George Daley accepted the position and was officially declared Chairperson of the RPAC for a one-year term.

THAT Mr. Mario Comeau be appointed Vice-Chairperson of the Regional Planning Advisory Committee. No other nominations were submitted. Elected by acclamation, Mr. Mario Comeau accepted the position and was officially declared Vice-Chairperson of the RPAC for a one-year term.

MOTION CARRIED

4. Adoption of the agenda

The President, Mr. George Daley, proceeded with the meeting and requested the members' approval to address item 7.3 of the agenda first. It was agreed that item 7.1 would become 7.2 and item 7.2 would become 7.3.

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Daniel Roy

THAT the agenda be approved as modified.

MOTION CARRIED

5. <u>Déclaration des conflits d'intérêts</u> Aucune. 6. <u>Procès-verbal</u> 6.1 Adoption du procès-verbal du 9 décembre 2025 Proposé par : Gina Card Appuyé par : Mario Comeau QUE le procès-verbal de la réunion du 9 décembre 2025 soit adopté tel que présenté. MOTION ADOPTÉE 6.2 Affaires découlant du procès-verbal Aucun. 7. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u> 7.1 Avis de la commission pour la révision du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la ville de Belle-Baie Le président informe le public présent que la présentation PowerPoint, qui explique les principales modifications apportées à la suite de la présentation publique et des commentaires formulés par la consultante de EXP, Mme Véronique Proulx, est fournie à titre informatif seulement et qu'aucune modification ne sera apportée aux documents. Il précise que les commentaires du public devaient être formulés lors de l'audience publique tenue auprès des citoyens de la Ville de Belle-Baie les 6 et 7 janvier 2026. Il y a eu des modifications dont il sera présenté au comité du CCRU ce soir pour avoir votre opinion pour la faire parvenir au conseil municipal. La prochaine étape prévue est pour le conseil municipal d'en faire la 2^e et 3^e lecture en début février. Les documents seront ensuite envoyés au ministère de l'environnement et gouvernements locaux pour l'approbation du ministre. Mme Proulx explique également la procédure qui a été réalisée, les différentes rencontres tenues avec les comités technique et de révision, et présente les prochaines étapes menant à l'adoption.	5. <u>Declaration of conflicts of interest</u> None. 6. <u>Minutes</u> 6.1 Adoption of the minutes of December 9, 2025 Moved by: Gina Card Seconded by: Mario Comeau THAT the minutes of December 9, 2025, meeting be adopted as presented. MOTION CARRIED 6.2 Business arising from the minutes None. 7. <u>Public presentation and committee decisions</u> 7.1 View of the commission for the revision of the municipal plan and zoning By-Law for the town of Belle-Baie The Chairperson informs the members of the public present that the PowerPoint presentation, which outlines the main changes following the public presentation and the comments provided by the EXP consultant, Ms. Véronique Proulx, is presented for information purposes only and that no further modifications will be made to the documents. He specifies that public comments were to be submitted during the public consultation held with the citizens of the City of Belle-Baie on January 6 and 7, 2026. Amendments have been made and will be presented to the RPAC Committee this evening for review and comments, which will then be communicated to the municipal council. The next step is to proceed with the second and third readings, scheduled for early February. The documents will subsequently be forwarded to the Department of the Environment and Local Governments for review, leading to the province's final analysis and approval. Ms. Proulx also explains the procedure that was carried out, the various meetings held with the technical and review committees and outlines the next steps toward adoption.
---	--

Au fil de la présentation, certaines questions de précisions sont soulevées et répondues. Celles-ci n'entraînent pas de modifications aux documents.

À la suite de la présentation, elle demande à nouveau s'il y a des questions ou des commentaires.

Le président mentionne également qu'à la suite des commentaires reçus lors de l'audience publique des 6 et 7 janvier derniers, le directeur de la planification, de concert avec la consultante, préparera un compte rendu qui sera remis à la Ville de Belle-Baie.

Il précise que la table sera ouverte à la fin de la présentation afin de permettre aux membres du public qui le souhaitent de prendre la parole.

Stéphanie Kasting

Elle s'exprime concernant le point d'élargir la zone des gens qui ont des Beds & Breakfasts. Elle suggère peut-être d'ajouter une limite de montant de propriété que quelqu'un peut avoir de Beds & Breakfast et Air B&B.

André Frenette fait mention qu'il y a une distinction à faire entre les logements locatifs et Airbnb. Les Airbnb sont difficiles à gérer et la province est en train de regarder à peut-être imposer certaines restrictions ou avoir une table de données avec tous les propriétaires d'Air B&B dont tu dois aller chercher ton permis d'exploitation, etc. À cette étape, ce ne serait pas recommandé au conseil municipal d'imposer dans le plan municipal de l'arrêté de zonage, cependant ça peut être une suggestion pour entamer des études substantielles si ça devient problématique.

Commentaires des membres du public :

Monsieur Marc Bouffard se présente et nomme les membres de son comité : Paul Doiron, Patrice Godin, Donald Mallard et Yvette Degrace ainsi que d'autres personnes non présentes.

Monsieur Marc Bouffard a partagé ses inquiétudes sur plusieurs points du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la ville de Belle-Baie tel que décrit dans une lettre qu'il a remis à la ville de Belle-Baie.

During the presentation, some clarification questions are raised and answered. These do not result in any changes to the documents.

Following the presentation, she again asks if there are any questions or comments.

The Chairperson further notes that, following the comments received during the public meetings held on January 6 and 7, the Director of Planning, in collaboration with the consultant, will prepare a summary report to be submitted to the City of Belle-Baie.

He concludes by indicating that the floor will be opened at the end of the presentation to allow members of the public who wish to do so to address the meeting.

Stéphanie Kasting

She spoke regarding the item about expanding the eligible zone for individuals operating Bed & Breakfast establishments. She suggested possibly introducing a limit on the property value or number of properties a person may have for Bed & Breakfasts and Airbnb operations.

André Frenette mentioned that a distinction needs to be made between rental housing and Airbnbs. Short-term rentals such as Airbnbs are more difficult to manage, and the province is currently examining the possibility of imposing certain restrictions or creating a registry of all Airbnb property owners, from whom an operating permit would be required. At this stage, it would not be recommended for Municipal Council to include provisions within the Municipal Plan or Zoning By-law; however, it may be appropriate to suggest undertaking more substantial studies should the matter become problematic.

Comments from Members of the Public:

Mr. Marc Bouffard introduced himself and identified the members of his committee: Paul Doiron, Patrice Godin, Donald Mallard, and Yvette Degrace, as well as other individuals who were not present.

Mr. Marc Bouffard expressed concerns regarding several aspects of the Municipal Plan and the Zoning By-law of the City of Belle-Baie, as outlined in a letter he submitted to the City of Belle-Baie.

Madame Rachelle Frenette a une question à propos du développement résidentiel. Elle fait savoir que la population est inquiète et qu'il y a beaucoup de préoccupations. Développement résidentielle, est-ce que ça été prévu d'avoir des plafonds des coûts demandés. Est-ce que le développement va être pour des développements résidentiels haut de gamme ou est-ce que c'est prévu aussi pour des habitations à prix modique.

Monsieur André Frenette lui explique ce qui est proposé, c'est-à-dire qu'il y a une panoplie d'unités d'habitations qui va être possible d'être construit sur le territoire selon le zonage. Il invite Madame Frenette à prendre rendez-vous avec lui, durant les heures de bureau de la CSR Chaleur afin de discuter de ses préoccupations concernant le développement résidentiel.

Monsieur Patrice Godin a partagé ses commentaires concernant les parcs situés dans les subdivisions en cours de développement résidentiel. Toutefois, ce point ne figure pas à l'ordre du jour de la réunion de ce soir.

Monsieur André Frenette informe alors les membres et public présent que tous les points qui ont été identifié dans la lettre de Monsieur Bouffard et présenté aux membres, furent présentés aux membres du conseil municipal de la ville de Belle-Baie lors de l'audience publique tenue le 6 janvier. Cette lettre a été remis au Service d'urbanisme de la CSRC. Madame Véronique Proulx ainsi que monsieur André Frenette ont révisé point par point et vont soumettre un compte rendu au conseil municipal de la ville de Belle-Baie. Les recommandations du CCRU seront aussi soumis à la ville de Belle-Baie avant la 3^e lecture.

Le président, George Daley, remercie tous les gens du public présent pour leurs commentaires.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Mario Comeau

QUE les membres du Comité consultatif régional en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal de Belle-Baie de poursuivre le processus d'adoption du plan municipal et l'arrêté de zonage en prenant compte des suggestions de modifications tel que présenté lors de la réunion du comité en date du 13 janvier 2026.

MOTION ADOPTÉE

Ms. Rachelle Frenette raised a question regarding the residential development. She indicated that the public is concerned and that there are many apprehensions. She asked whether cost caps have been considered for the development and whether it is intended for high-end residential housing only or if more affordable housing options are also planned.

Mr. André Frenette explained what is being proposed, namely that a variety of housing units would be permitted within the territory. He invited Ms. Frenette to schedule an appointment with him during Chaleur RSC office hours to discuss her concerns regarding residential development.

Mr. Patrice Godin shared his comments regarding the parks located within subdivisions currently undergoing residential development. However, this item is not included on the agenda for this evening's meeting.

Mr. André Frenette informed the members and the public in attendance that all the points identified in Mr. Bouffard's letter and presented to the members had also been presented to the Municipal Council of the City of Belle-Baie during the public hearing held on January 6. This letter was submitted to the CRSC Planning Department. Ms. Véronique Proulx and Mr. André Frenette reviewed each point individually in the letter and will submit a report to the Municipal Council of the City of Belle-Baie. The recommendations of the RPAC will also be submitted to the City of Belle-Baie prior to third reading.

The Chairperson, Mr. George Daley, thanked members of the public for their comments.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Mario Comeau

THAT the members of the Regional Planning Advisory Committee recommend to the Belle-Baie municipal council that it continue with the adopting process of the municipal plan and zoning bylaw, considering the suggested amendments as presented at the committee meeting on January 13, 2026.

MOTION CARRIED

7.2 Lotissement, André Frenette, R H Frenette Camionneur Ltée, dérogation par rapport à la largeur et la superficie du lot 2025-26 rue Cormier, (Secteur Petit-Rocher) NID 20903068, filière 1005144 L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro <i>CCRU-122-7.2</i>. Aménagement proposé Monsieur Frenette est propriétaire d'un terrain d'une superficie totale de 56491 mètres carrés. Il souhaite procéder au lotissement du lot 2025-26 ainsi que de la parcelle 2025-A. Le lot 2025-26 projeté aura une largeur de 42,9 mètres, une profondeur de 64 mètres et une superficie de 2700 mètres carrés. La parcelle 2025-A sera quant à elle amalgamé au lot portant le numéro d'identification 20249298. Ce projet de lotissement créera aussi une partie restante qui respectera les normes minimales de lotissement en vigueur. Analyse Le lot 2025-26 est situé à l'intérieur de la zone R1-1, laquelle correspond à une zone résidentielle de faible densité. Il y a présentement une habitation unifamiliale sur la propriété. Le terrain n'est pas desservi par les réseaux publics d'égout et d'aqueduc. Il est desservi par un puits artésien et un système privé d'épuration des eaux usées. Conformément à l'article 11 (1) (c) du plan rural de la municipalité de Petit-Rocher, tout lot non desservi par les réseaux publics d'égout et d'aqueduc doit avoir une largeur minimale de 54 mètres, une profondeur minimale de 38 mètres et une superficie minimale de 4 000 mètres carrés. Ainsi, le requérant sollicite une dérogation relativement à la largeur et à la superficie du lot 2025-26. L'analyse du milieu bâti environnant, notamment du côté nord de la rue Cormier, incluant les terrains situés en façade du lot proposé ainsi que ceux lotis le long de la rue Desjardins jusqu'à la voie ferrée, démontre que ces terrains sont également desservis par des puits et des fosses septiques privées. Ces lots présentent une largeur moyenne de 39,62 mètres et une superficie d'environ 1450	7.2 Subdivision – André Frenette, R H Frenette Camionneur Ltée, Variance for the width and area of lot 2025-26, Cormier Street, (Area Petit-Rocher) PID 20903068, file 1005144 The Developpement Officer presents the administration report <i>CCRU-122-7.2</i>. Proposed development Mr. Frenette owns a lot with an area of 56,491 square metres. He wishes to proceed with the subdivision of lot 2025-26 as well as parcel 2025-A. Lot 2025-26 will have a width of 42.9 metres, a depth of 64 metres and an area of 2700 square metres. Parcel 2025-A will be added to the property bearing the property identification number 20249298. By subdividing in such a manner this will also create a remnant that will comply with the minimum subdivision standards in force. Analysis Lot 2025-26 is located within the R1-1 zone, which corresponds to a low-density residential zone. A single-family dwelling is currently located on the property. The land is not served by the public sewer and water systems. The lot is serviced by an existing private well and sewage disposal system. In accordance with section 11 (1) (c) of the Rural Plan of the Municipality of Petit-Rocher, any lot which is not served by the public sewer and water systems must have a minimum width of 54 metres, a minimum depth of 38 metres and a minimum area of 4000 square metres. Thus, the applicant is requesting a variance with respect to the width and area of lot 2025-26. The analysis of the surrounding built environment, particularly on the north side of Cormier Street, including the lots located in front of the proposed lot as well as those subdivided along Desjardins Street up to the railway tracks, shows that these lands are also served by wells and private septic tanks. These lots have an average width of
---	--

mètres carrés, soit des dimensions inférieures à celles du lot projeté.

Par ailleurs, le propriétaire a l'intention de développer ultérieurement une rue publique à l'arrière du lot 2025-26. Tous les lots issus du futur développement de la partie résiduelle devront être conformes aux réglementations provinciales applicables, notamment en matière d'implantation des systèmes privés d'épuration des eaux usées et des puits artésiens.

Rayon

Cette demande a été envoyée dans un rayon de 60 mètres et nous avons reçu un commentaire des voisins qui avait des préoccupations par rapport à la quantité d'eau potable disponible dans ce secteur. Nous n'ajoutons aucun nouveau puit dans ce secteur. Les services sont déjà installés sur le lot qu'on crée. Ces préoccupations seront abordées dans la prochaine phase de lotissement.

RECOMMANDATION

CONSIDÉRANT qu'une habitation unifamiliale, desservie par un puits et une installation septique privée, est déjà implantée sur le lot concerné;

CONSIDÉRANT que les lots situés du côté nord de la rue Cormier, de même que ceux localisés le long de la rue Desjardins jusqu'à la voie ferrée, présentent des superficies et des largeurs comparables, voire inférieures, à celles du lot proposé;

CONSIDÉRANT que la largeur du lot 2025-26 correspond à la totalité de la largeur qu'il appartient dans ce secteur ;

CONSIDÉRANT que l'exigence d'une superficie additionnelle pour le lot 2025-26 compromettrait le développement futur de la partie restante du terrain;

Proposé par : Daniel Roy

Appuyé par : Gina Card

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation pour la largeur et la superficie du lot 2025-26 soit acceptée tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

39.62 metres and an area of approximately 1,450 square metres, which is smaller than the size of the proposed lot.

In addition, the owner intends to develop a public street at the rear of lot 2025-26 at a later date. All lots resulting from the future development of the residual portion must comply with applicable provincial regulations, particularly with respect to the installation of private wastewater treatment systems and artesian wells.

Radius

This request was sent within a radius of 60 metres and we received one comment from the neighbor. They had preoccupation as far as the quantity of potable water in that sector. In this request we are not adding any new well in this sector. The services area already install on the lot that we area creating. Their preoccupation should be address in a future subdivision phase.

RECOMMENDATION

WHEREAS a single-family dwelling already exists on the lot in question and is served by a private sewage disposal system and a well;

WHEREAS the lots located on the north side of Cormier Street, as well as those located along Desjardins Street up to the railway tracks, have areas and widths comparable, or even less, than those of the proposed lot;

WHEREAS the width of lot 2025-26 corresponds to the entire width he owns in that area;

WHEREAS the requirement for an additional surface area for lot 2025-26 would compromise the future development of the remnant portion of the land;

Moved by: Daniel Roy

Seconded by: Gina Card

It is moved and seconded that the variances for the width and area of lot 2025-26 be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7.3 Permis – Robert Morrison, Morrison Apartment, dérogation par rapport à la largeur de la propriété 964 rue Principale Street, (Secteur Beresford) Belle-Baie, NID 20617031, filière 26456

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-122-7.3*.

Aménagement proposé

Monsieur Morrison est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 30 mètres, d'une profondeur de 186,58 mètres et d'une superficie totale de 5 691,9 mètres carrés. La propriété comprend actuellement un bâtiment multifamilial comportant dix (10) unités d'habitation. Le propriétaire souhaite ajouter huit (8) unités d'habitation supplémentaires au bâtiment existant.

Le bâtiment est raccordé aux réseaux publics municipaux d'aqueduc et d'égout.

Analyse

La propriété est située à l'intérieur de la zone de commerce central CC-1. Conformément à l'article 71.1 a) (iii) de l'arrêté de zonage, une habitation à logements multiples comprenant un maximum de vingt (20) unités constitue un usage permis dans cette zone. Ainsi, l'usage projeté est conforme à l'arrêté en vigueur.

Toutefois, l'article 11 (5) de l'arrêté de zonage stipule qu'aucune habitation de cinq (5) logements et plus ne peut être érigée, implantée, déplacée ou remplacée sur un terrain à moins que celui-ci ne respecte les normes minimales suivantes, lorsqu'il est desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout :

- une largeur minimale de 25 mètres, à laquelle s'ajoute 1 mètre par logement au-delà du cinquième;
- une profondeur minimale de 30 mètres;
- une superficie minimale de 750 mètres carrés, à laquelle s'ajoutent 30 mètres carrés par logement au-delà du cinquième.

Dans le cas d'un bâtiment multifamilial de dix-huit (18) unités d'habitation, le terrain devrait avoir une largeur minimale de 38 mètres, une profondeur de 30 mètres et une superficie minimale de 1 140 mètres carrés.

Permit – Robert Morrison, Morrison Apartment, Variance for the width of the property, 964 Principale Street, (Area Beresford) Belle-Baie, PID 20617031, file 26456

The Development Officer presents the administration report *CCRU-122-7.3*.

Proposed development

Mr. Morrison owns a lot that is 30 metres wide, 186.58 metres deep and has a total area of 5,691.9 square metres. The property currently includes a multi-family building with ten (10) dwelling units. The owner wishes to add eight (8) additional housing units to the existing building.

The building is connected to the municipal water and sewer systems.

Analysis

The property is located within the CC-1 central commercial zone. Pursuant to Section 71.1 a) (iii) of the Zoning By-law, a multi-unit dwelling consisting of a maximum of twenty (20) units is a permitted use in this zone. Thus, the proposed use complies with the decree provisions of the by-law.

However, section 11 (5) of the zoning by-law stipulates that no dwelling with five (5) dwellings or more may be erected, located, moved or replaced on land unless it meets the following minimum standards, when it is served by public water and sewer systems:

- a minimum width of 25 metres, to which is added 1 metre per dwelling beyond one-fifth;
- a minimum depth of 30 metres;
- a minimum area of 750 square metres, to which are added 30 square metres per dwelling beyond the fifth.

In the case of a multi-family building with eighteen (18) dwelling units, the lot should have a minimum width of 38 metres, a depth of 30 metres and a minimum area of 1,140 square metres.

Dérogation demandée Monsieur Morrison sollicite une dérogation concernant la largeur du lot, laquelle est de 30 mètres au lieu des 38 mètres exigés par la réglementation. Cette différence représente une dérogation de 21 %, laquelle est considérée comme majeure. Toutefois, à titre de facteur atténuant, il est à noter que la propriété possède une superficie de 5 691,9 mètres carrés, soit près de cinq (5) fois plus grandes que la superficie minimale requise. De plus, le projet contribuera à l'augmentation de la densité résidentielle dans ce secteur, ce qui constitue un élément favorable du point de vue de l'aménagement du territoire. Rayon Cette demande a été envoyée dans un rayon de 60 mètres et nous n'avons pas reçu aucun commentaire des voisins. RECOMMANDATION CONSIDÉRANT qu'un bâtiment résidentiel multifamilial de 18 unités de logement constitue un usage autorisé à l'intérieur de la zone de commerce central de type 1 ; CONSIDÉRANT que la superficie du lot est environ cinq fois supérieure à la superficie minimale exigée par la réglementation en vigueur ; CONSIDÉRANT que la propriété est desservie par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout et que le projet contribue à l'augmentation de la densité résidentielle dans ce secteur ; Proposé par : Daniel Roy Appuyé par : Alain Gauvin Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation pour la largeur du lot soit approuvée tel que présenter. MOTION ADOPTÉE	Variance requested Mr. Morrison is requesting a variance concerning the width of the lot, which is 30 metres instead of the 38 metres required by the regulations. This difference represents a 21% deviation, which is considered to be major. However, as a mitigating factor, it should be noted that the property has an area of 5,691.9 square metres, which is nearly five (5) times larger than the minimum area required. In addition, the project will contribute to increasing residential density in this area, which is a positive development. Radius This request was sent to a radius of 60 metres and we did not receive any comment from the neighbor. RECOMMENDATION CONSIDERING that a multi-family residential building with 18 housing units constitutes an authorized use within the type 1 central commercial zone; CONSIDERING that the surface area of the lot is approximately five times larger than the minimum surface area required by the regulations in force; CONSIDERING that the property is served by the public water and sewer systems and that the project contributes to the increase in residential density in this sector; Moved by: Daniel Roy Seconded by: Alain Gauvin It is moved and seconded that the variances for the width of the lot be accepted as presented. MOTION CARRIED
--	--

8. Affaires nouvelles

Aucune.

9. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 20h36.



George Daley, Président/Chairperson

8. News Business

None.

9. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 8:36 p.m.