

Réunion 2026-124

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

14 avril 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
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
Jean-Claude Friolet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, adjointe administrative

Absents:

André Frenette, directeur de la planification

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Mario Comeau

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2026-124

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

April 14, 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
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Jean-Claude Friolet, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Assistant

Absent:

André Frenette, Planning Director

3. Adoption of the agenda

Moved by: Gina Card

Seconded by: Mario Comeau

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 10 mars 2026

Proposé par : Alain Gauvin

Appuyé par : Jean-Claude Friolet

QUE le procès-verbal de la réunion du 10 mars 2026 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

Madame Stéphanie Kasting se joint à la réunion à 18 h 33.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement – Josée Lagacé, dérogation par rapport à la largeur de la partie restante, 859 Chemin Madran, (Secteur Madran), Belle-Baie, NID 20563607, filière 1005211

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-124-6.1*.

Aménagement proposé

Madame Lagacé est propriétaire d'un terrain qui a une largeur de 75 mètres, une profondeur de 483 mètres et d'une superficie d'environ 5,89 hectares. Elle désire lotir le lot 2026-1 qui aura une largeur de 54 mètres, une profondeur de 83 mètres et une superficie de 0,40 hectare. En lotissant de cette façon, elle crée aussi une partie restante qui aura une largeur de 21 mètres, une profondeur de 483 mètres et une superficie de 5,49 hectares.

Analyse

La propriété en question est située à l'intérieur d'une zone de ressource 2. Les habitations à un logement sont des usages permis à l'intérieur de cette zone. Elle désire lotir le lot 2026-1 qui respectera toutes les normes minimales requises.

En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 21 mètres et une superficie de 5,49 hectares ce

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of March 10, 2026

Moved by: Alain Gauvin

Seconded by: Jean-Claude Friolet

THAT the minutes of March 10, 2026, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

At 6:33 pm, Stéphanie Kasting entered the meeting.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision – Josée Lagacé, Variance for the width of the remnant, 859 Madran Road, (Area Madran), Belle-Baie, PID 20563607, file 1005211

The Development Officer presents the administration report *CCRU-124-6.1*.

Proposed development

Ms. Lagacé owns a lot that has a width of 75 metres, a depth of 483 metres and an area of approximately 5.89 hectares. She wishes to subdivide lot 2026-1, which will have a width of 54 metres, a depth of 83 metres and an area of 0.40 hectares. By subdividing in such a manner, she is also creating a remnant that will have a width of 21 metres, a depth of 483 metres and an area of 5.49 hectares.

Analysis

The property in question is located within a Resource Zone 2. One-dwelling units are permitted uses within this zone. She wishes to subdivide lot 2026-1 which will meet all the minimum required standards.

By subdividing in this matter, the remaining part will have a width of 21 metres with an area of 5.49 hectares, which

qui est beaucoup plus grand que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés.

La partie de 21 mètres de largeur servira d'accès à la partie restante ou encore de rue publique pour le développement future cette portion de terrain ou encore des propriétés avoisinantes.

Donc, elle demande pour une dérogation par rapport à la largeur de la partie restante.

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.

RECOMMANDATION

- **Attendu que** la dérogation est pour la façade de la partie restante;
- **Attendu que** la portion de 21 mètres de largeur servira d'accès ou au développement futur de la propriété.
- **Attendu que** la partie restante à une superficie de 5,49 hectares ce qui est beaucoup plus grand que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés;

L'administration estime que la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du lot et compatible avec l'intention générale de l'arrêté de zonage. Cependant, la condition suivante devrait s'appliquer, aucune construction ne sera permise sur la portion de 21 mètres de largeur par 83 mètres de profondeur qui sert d'accès à la propriété.

Proposé par : Jean-Claude Friolet
Appuyé par : Gina Card

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation par rapport à la largeur de la partie restante soit acceptée tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

is much larger than the minimum required standard of 4000 square metres.

The width of 21 metres will serve as access to the remaining portion or as a public street for future development of this portion of land or neighbouring properties.

Therefore, she is requesting a variance for the width of the remnant.

In accordance with the policy of the Planning Department, a letter has been sent to property owners located within a radius of 100 metres or directly adjacent to the property in question. No comments were received.

RECOMMENDATION

- **Whereas** the variance is for the width of the remaining part;
- **Whereas** the 21-metre-wide portion will be used for access or future development of the property.
- **Whereas** the remaining portion has an area of 5.49 hectares, which is much larger than the minimum required standard of 4000 square metres;

The administration considers the application to be reasonable, desirable for the development of the lot and consistent with the overall intent of the Zoning By-law. However, the following condition should apply, no construction shall be permitted on the 21-metre-wide by 83-metre-deep portion that serves as access to the property.

Moved by: Jean-Claude Friolet
Seconded by: Gina Card

It is moved and seconded that the variance for the width of the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

6.2 Lotissement – James Arnold Hodnett, dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 ainsi que la partie, route 11, New Bandon, NID 20150249, filière 1005212

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-124-6.2*.

Aménagement proposé

Monsieur Hodnett est propriétaire d'un terrain qui a une largeur de 61,5 mètres, une profondeur de 2780 mètres et d'une superficie d'environ 16,65 hectares. Il désire lotir le lot 2026-1 qui aura une largeur de 10 mètres, une profondeur de 211 mètres et une superficie de 0,54 hectare. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante qui aura une largeur de 51,5 mètres, une profondeur de 2780 mètres et une superficie de 12,58 hectares.

Analyse

La propriété en question est située à l'intérieur d'un secteur où il n'y a pas de dispositions de zonage en vigueur. Les habitations à un logement ainsi que les commerces sont des usages permis dans ce secteur. Il désire lotir le lot 2026-1 qui aura une largeur de 10 mètres et une superficie de 5400 mètres carrés qui est plus grand que la norme minimale requise.

En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 51,5 mètres et une superficie qui est beaucoup plus grande que le 4000 mètres carrés requis.

La partie de 10 mètres de largeur servira d'accès au lot 2026-1 à partir de la route 11.

Donc, il demande pour une dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 ainsi que la partie restante.

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.

Monsieur Brett Hodnett, fils de M. James Arnold Hodnett, est présent afin de fournir des précisions.

Monsieur Eric Schoolcraft est présent à titre d'observateur.

6.2 Subdivision - James Arnold Hodnett, Variance for the width of lot 2026-1 and the remnant, route 11, New Bandon, PID 20150249, file 1005212

The Development Officer presents the administration report *CCRU-124-6.2*.

Proposed development

Mr. Hodnett owns a lot that has a width of 61,5 metres, a depth of 2780 metres and an area of approximately 16.65 hectares. He would like to subdivide lot 2026-1, which will have a width of 10 metres, a depth of 211 metres and an area of 0.54 hectares. By subdividing in such a manner, he is also creating a remnant that will have a width of 51,5 metres, a depth of 2780 metres and an area of 12.58 hectares.

Analysis

The property in question is located within a sector where no zoning provisions are in effect. One-dwelling units and commercial activity are permitted uses within this sector. He would like to subdivide lot 2026-1 which would have a width of 10 metres and an area of 5400 squares metres which is greater than the minimum size required.

By subdividing in this matter, the remaining part will have a width of 51.5 metres, and an area much larger than the minimum required 4000 square metres.

The 10 metres width will serve as an access to lot 2026-1 from route 11.

Therefore, he is requesting a variance for the width of lot 2026-1 and the remnant.

In accordance with the Planning Department's policy, a letter has been sent to property owners located within a radius of 100 metres or directly adjacent to the property in question. No comments were received.

Mr. Brett Hodnett, son of Mr. James Arnold Hodnett, is present to provide additional information.

Mr. Eric Schoolcraft is present as an observer.

RECOMMANDATION

- **Attendu que** la dérogation est pour la largeur du lot 2026-1 ainsi que de la partie restante;
- **Attendu que** la portion de 10 mètres de largeur servira d'accès au lot 2026-1
- **Attendu que** le lot proposé ainsi que la partie restante ont des superficies partie restante ont des superficies beaucoup plus grandes que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés;

L'administration estime que la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du lot et compatible avec l'intention générale du règlement Provincial de lotissement. Cependant, la condition suivante devrait s'appliquer, aucune construction ne sera permise sur la portion de 10 mètres de largeur par 211 mètres de profondeur qui sert d'accès au lot 2026-1.

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Gina Card

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 ainsi que la partie restante.

MOTION ADOPTÉE

6.3 Lotissement – Denis Richardson, dérogation par rapport à la largeur de la partie restante, 5688 route 134, Allardville, NID 20299160, filière 1005203

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-124-6.3*.

Aménagement proposé

Monsieur Richardson est propriétaire d'un terrain qui a une largeur de 76,846 mètres, une profondeur de 1735 mètres et d'une superficie d'environ 25971 mètres carrés. Il désire lotir le lot 2025-1 qui aura une largeur de 54 mètres, une profondeur de 103,24 mètres et une superficie de 5539 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante qui aura une largeur de 22,846 mètres, une profondeur de 1735 mètres et une superficie de 20432 mètres carrés.

RECOMMENDATION

- **Whereas** the variance is for the width of lot 2026-1 and the remnant.
- **Whereas** the 10-metre-wide portion will be used as an access to lot 2026-1
- **Whereas** the proposed lot and remaining portion will have areas which are much larger than the minimum required standard of 4000 square metres.

The administration believes that this request reasonable, desirable for the development of the lot and consistent with the overall intent of the Provincial Subdivision regulation. However, the following condition should apply, no construction will be permitted on the 10-metre-wide by 211-metre-deep portion that serves as access to lot 2026-1.

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Gina Card

It is moved and seconded that the variance request for the width of lot 2026-1 and the remnant be approved as presented.

MOTION CARRIED

6.3 Subdivision – Denis Richardson, Variance for the width of the remnant, 5688 route 134, Allardville, PID 20299160, file 1005203

The Planning Director presents the administration report *CCRU-124-6.3*.

Proposed development

Mr. Richardson owns a lot that has a width of 76,846 metres, a depth of 1735 metres and an area of approximately 25971 square metres. He would like to subdivide lot 2025-1, which will have a width of 54 metres, a depth of 103.24 metres and an area of 5539 square metres. By subdividing in such a manner, he is also creating a remnant that will have a width of 22.846 metres, a depth of 1735 metres and an area of 20432 square metres.

Analyse

La propriété en question est située à l'intérieur d'un secteur où il n'y a pas de dispositions de zonage en vigueur. Les habitations à un logement sont des usages permis sur cette propriété. Il désire lotir le lot 2025-1 qui respectera toutes les normes minimales requises. Cependant, en lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 22,846 mètres et une superficie de 2,06 hectares ce qui est beaucoup plus grand que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés.

La partie de 22,846 mètres de largeur servira d'accès à la partie restante ou encore de rue publique pour le développement future cette portion de terrain ou encore des propriétés avoisinantes.

La largeur minimale requise par le ministère des Transports et Infrastructure pour une rue publique est de 24 mètres. La largeur de la partie restante atteindra cette largeur à environ 10 mètres de l'emprise de la route 134.

Donc, il demande pour une dérogation par rapport à la largeur de la partie restante.

Nous avons envoyé une demande au ministère de l'Environnement et ce dernier nous envoie une lettre avec la mention que « la Direction de la MCETH a examiné les renseignements fournis et n'a relevé aucun motif apparent de préoccupation. Toutefois, il incombe aux responsables de l'aménagement de déterminer si le terrain convient au projet d'aménagement ».

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.

Recommandation

- **Attendu que** la dérogation est pour la façade de la partie restante;
- **Attendu que** la portion de 22,846 mètres de largeur servira d'accès ou au développement futur de la propriété.
- **Attendu que** DTI exige 24 mètres pour l'emprise d'une rue publique et que cette largeur sera atteinte à environ 10 mètres de l'emprise de la route 134.

Analysis

The property in question is located within an area where no zoning provisions are in effect. Single-unit dwellings are permitted uses on this property. He would like to subdivide lot 2025-1 which will comply with all the minimum required standards. However, by subdividing in this way, the remaining portion will have a width of 22.846 metres and an area of 2.06 hectares, which is much larger than the minimum required standard of 4000 square metres.

The 22.846-metre-wide portion will serve as access to the remaining portion or as a public street for future development of this portion of land or neighboring properties.

The minimum width required by the Department of Transportation and Infrastructure for a public street is 24 metres. The width of the remaining portion will reach this width approximately 10 metres from the Highway 134 right-of-way.

Therefore, he is asking for a variance for the width of the remnant.

We sent a request to the Department of Environment, and in response, they indicated in a letter that "the WAWA Branch has reviewed the information provided and did not identify any apparent concerns. However, it is the responsibility of the planning authority to determine whether the site is suitable for the proposed development."

In accordance with the policy of the Planning Department, a letter has been sent to property owners located within a radius of 100 metres or directly adjacent to the property in question. No comments were received.

Recommendation

- **Whereas** the variance is for the frontage of the remaining portion;
- **Whereas** the 22.846 metre-wide portion will be used for access or future development of the property.
- **Whereas** DTI requires 24 metres for the right-of-way of a public street and that this width will be reached approximately 10 metres from the right-of-way of Route 134.

- **Attendu que** la partie restante à une superficie de 2,06 hectares ce qui est beaucoup plus grand que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés;

L'administration estime que la demande est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du lot et compatible avec l'intention générale de l'arrêté de zonage. Cependant, la condition suivante devrait s'appliquer, aucune construction ne sera permise sur la portion de 22,866 mètres de largeur par 103,24 mètres de profondeur qui sert d'accès à la propriété.

Proposé par : Jean-Claude Friolet

Appuyé par : Alain Gauvin

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation par rapport à la largeur de la partie restante soit acceptée tel que présenté.


MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 50.


George Daley, Président/Chairperson

- **Whereas** the remaining portion has an area of 2.06 hectares, which is much larger than the minimum required standard of 4000 square metres;

The administration considers the request to be reasonable, desirable for the development of the lot and consistent with the general intent of the Zoning By-law. However, the following condition should apply, no construction will be permitted on the 22.866 metre-wide by 103.24 metres deep portion that serves as access to the property.

Moved by: Jean-Claude Friolet

Seconded by: Alain Gauvin

It is moved and seconded that the variance for the width of the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. News Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:50 p.m.