

**Réunion 2026-125**

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

**12 mai 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  
Susan Furlotte, Belledune  
George Daley, DSL  
Jean-Claude Friolet, DSL  
André Frenette, directeur de la planification (Via Teams)  
Yvon Frenette, agent d'aménagement  
Line Cormier St-Cyr, adjointe administrative

**Absents:**

Gina Card, Belledune

**3. Adoption de l'ordre du jour**

**Proposé par :** Jean-Claude Friolet

**Appuyé par :** Mario Comeau

Item 7.1 Durée des mandats de trois membres du CCRU

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

MOTION ADOPTÉE

**4. Déclaration des conflits d'intérêts**

Aucune.

**Meeting 2026-125**

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

**May 12, 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  
Susan Furlotte, Belledune  
George Daley, LSD  
Jean-Claude Friolet, LSD  
André Frenette, Planning Director (Via Teams)  
Yvon Frenette, Development Officer  
Line Cormier St-Cyr, Administrative Assistant

**Absent:**

Gina Card, Belledune

**3. Adoption of the agenda**

**Moved by:** Jean-Claude Friolet

**Seconded by:** Mario Comeau

Item 7.1 Terms of office for three RPAC members

THAT the agenda be approved as amended by the addition.

MOTION CARRIED

**4. Declaration of conflicts of interest**

None.

## **5. Procès-verbal**

### **5.1 Adoption du procès-verbal du 14 avril 2026**

**Proposé par :** Alain Gauvin

**Appuyé par :** Mario Comeau

QUE le procès-verbal de la réunion du 14 avril 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 18h33.

## **6. Présentations publiques et décisions du comité**

### **6.1 Permis – Linda Bertin, dérogation pour la superficie du lot, 4530 chemin Nicholas Denys (Secteur Nicholas Denys), Belle-Baie, NID 20618393, filière 26460**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-125-6.1*.

#### **Aménagement projeté**

Madame Bertin est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 60,6 mètres et d'une profondeur de 73,7 mètres, pour une superficie totale d'environ 4 475 mètres carrés. Elle projette la construction d'une extension d'une superficie de 6,4 mètres par 9,75 mètres, attenante à l'habitation unifamiliale existante, dans le but d'y aménager une unité de logement additionnelle.

#### **Analyse**

La propriété en question est située à l'intérieur d'une zone de ressource de type 1. Les habitations à deux logements sont des usages permis à l'intérieur de cette zone. Elle désire construire un agrandissement sur l'habitation unifamiliale afin d'y aménager une deuxième unité de logement.

## **5. Minutes**

### **5.1 Adoption of the minutes of April 14, 2026**

**Moved by:** Alain Gauvin

**Seconded by:** Mario Comeau

THAT the minutes of April 14, 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 Permit – Linda Bertin, variance for the area of the lot, 4530 Nicholas Denys Road, (Area Nicholas Denys), Belle-Baie, PID 20618393, file 26460**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-125-6.1*.

#### **Proposed development**

Ms. Bertin owns a lot having a width of 60.6 metres a depth of 73.7 metres and an area of approximately 4,475 square metres. She wants to build an extension of 6.4 metres by 9.75 metres attach to the existing single-family dwelling in order to create an additional dwelling unit.

#### **Analysis**

The subject property is located within a Type 1 resource zone. A two-dwelling unit is a permitted use within that zone. She wants to build an extension on the single-family home in order to add a second dwelling unit.

Le ministère de la Sécurité publique a approuvé la demande pour l'installation d'un système d'épuration des eaux usées pouvant accommoder deux unités de logement.

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.

Mesdames Linda Bertin ainsi que Karine Doucet sont présentes à la réunion.

#### RECOMMANDATION

- Attendu que la dérogation est la superficie du lot afin d'y accommoder un duplex.
- Attendu que le ministère de la Sécurité publique a approuvé l'installation d'un système d'épuration des eaux usées pouvant accommoder deux unités de logement.
- Attendu que le lot est suffisamment grand pour que le bâtiment principal respecte toutes les autres dispositions de zonage en vigueur;

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. Ils recommandent que le comité approuve la demande.

**Proposé par :** Susan Furlotte

**Appuyé par :** Jean-Claude Friolet

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation par rapport à la superficie du lot soit acceptée tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

**6.2 Lotissement – Beresford Excavation inc., dérogation pour la largeur du lot 2026-4 ainsi que la partie restante, chemin Kent Lodge (Secteur Beresford), Belle-Baie, NID 20933354, file 1005213**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-125-6.2*.

The Department of Public Safety has approved the application for the installation of a private sewage disposal system that can accommodate two housing units.

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.

Ms. Linda Bertin and Ms. Karine Doucet attended the meeting.

#### RECOMMENDATION

- Whereas the variance is for the area of the lot in order to accommodate a duplex.
- Whereas the Department of Public Safety has approved the installation of a wastewater treatment system capable of accommodating two housing units.
- Whereas the lot is large enough for the main building to comply with all other zoning provisions in force;

The administration considers the request to be reasonable, desirable for the development of the lot and consistent with the overall intent of the Zoning By-law. They recommend that the committee approved the request.

**Moved by:** Susan Furlotte

**Seconded by:** Jean-Claude Friolet

It is moved and seconded that the variance request for the area of the lot be accepted as presented.

MOTION CARRIED

**6.2 Subdivision - Beresford Excavation Inc., variance for the width of lot 2026-4 and the remnant, Kent Lodge Road (Area Beresford), Belle-Baie, PID 20933354, file 1005213**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-125-6.2*.

### **Aménagement proposé**

La société Beresford Excavation Inc. est propriétaire d'un terrain d'une largeur approximative de 718 mètres, d'une profondeur de 833 mètres et d'une superficie totale d'environ 59,93 hectares. Le projet d'aménagement vise le lotissement de cette propriété en cinq lots distincts (lots 2026-1 à 2026-5), en plus de la création d'une partie restante.

Les lots 2026-1, 2026-2, 2026-3 et 2026-5 présentent des dimensions conformes aux exigences minimales applicables en matière de largeur, de profondeur et de superficie. Toutefois, le lot 2026-4 se distinguerait par une largeur de 11 mètres, une profondeur de 230 mètres et une superficie de 1,1 hectare.

Par ailleurs, le lotissement proposé entraînera la création d'une parcelle résiduelle ayant une largeur de 30,5 mètres, tandis que sa profondeur et sa superficie demeurent conformes aux normes minimales prescrites.

### **Analyse**

La propriété visée est située à l'intérieur d'une zone de ressource de type 1, au sein de laquelle les usages résidentiels unifamiliaux et bi familiaux sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne le lot 2026-4, l'administration estime que la demande ne peut être jugée raisonnable. En effet, aucune possibilité d'acquisition ou d'ajout de terrain ne permettrait d'atteindre les exigences minimales prescrites, soit la largeur requise pour l'aménagement d'une rue publique ou, à défaut, la largeur minimale de 54 mètres.

Quant à la portion résiduelle du terrain, l'administration recommande de limiter sa largeur à 20 mètres, correspondant à l'emprise minimale requise pour une rue publique. Cette configuration permettrait d'assurer une planification adéquate en vue d'un éventuel développement futur, en réservant un accès conforme aux normes municipales. La superficie excédentaire pourrait, pour sa part, être intégrée aux lots adjacents proposés, optimisant ainsi l'aménagement global du site.

Conformément à la politique en vigueur du Service d'urbanisme, un avis écrit a été transmis aux propriétaires situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété concernée, ainsi qu'aux propriétaires directement

### **Proposed development**

Beresford Excavation Inc. owns a lot approximately 718 metres wide, 833 metres deep and with a total area of approximately 59.93 hectares. The development project involves the subdivision of this property into five separate lots (lots 2026-1 to 2026-5), in addition to the creation of a remaining portion.

Lots 2026-1, 2026-2, 2026-3 and 2026-5 have dimensions that meet the applicable minimum requirements for width, depth and area. However, lot 2026-4 would be distinguished by a width of 11 metres, a depth of 230 metres and an area of 1.1 hectares.

In addition, the proposed subdivision will result in the creation of a residual parcel with a width of 30.5 metres, while its depth and area remain within the prescribed minimum standards.

### **Analysis**

The property in question is located within a Type 1 resource zone, within which single-family and two-family residential uses are authorized in accordance with the regulations in force.

As regards lot 2026-4, the administration considers that the request cannot be considered reasonable. In fact, no possibility of acquiring or adding property would make it possible to meet the prescribed minimum requirements, either for the width required for the development of a public street or, failing that, the minimum width of 54 metres.

As for the residual portion of the land, the administration recommends limiting its width to 20 metres, corresponding to the minimum right-of-way required for a public street. This configuration would ensure adequate planning for future development, reserving access that meets municipal standards. The excess area could be integrated into the proposed adjacent lots, thus optimizing the overall development of the site.

In accordance with the current policy of the Planning Department, a written notice has been sent to owners located within a 100-metre radius of the property concerned, as well as to directly adjacent owners. No

adjacents. Aucun commentaire ni objection n'a été reçu à la suite de cette démarche de consultation.

### RECOMMANDATION

**Considérant** que la présente demande vise l'obtention de deux dérogations;

**Considérant** que la largeur projetée de la partie résiduelle serait de 30,5 mètres, laquelle excède de façon significative la largeur normalement requise pour l'emprise d'une rue publique locale;

**Considérant** qu'il est opportun de préserver, dans ce secteur, un accès permettant le développement futur de la propriété visée;

**Considérant** que le lot projeté 2026-4 présenterait une largeur de 11 mètres;

**Considérant** que ledit lot ne peut être élargi de manière à atteindre la largeur minimale de 20 mètres requise pour une emprise de rue publique ni la largeur minimale de 54 mètres prescrite pour un lot conforme;

**Dérogation relative à la largeur de la partie résiduelle;**  
En conséquence, l'administration recommande d'accorder la dérogation demandée, conditionnellement à ce que la largeur de la partie résiduelle soit réduite à 20 mètres, soit la largeur correspondant à l'emprise d'une rue publique, afin de permettre un développement futur adéquat.

#### Dérogation relative à la largeur du lot 2026-4.

L'administration recommande de refuser la dérogation demandée, considérant l'impossibilité de rendre ce lot conforme aux normes minimales applicables, tant pour une emprise de rue publique que pour un lot distinct.

**Proposé par :** Jean-Claude Friolet  
**Appuyé par :** Alain Gauvin

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation relative à la largeur de la partie résiduelle est acceptée à condition qu'elle soit réduite à 20 mètres, soit la largeur correspondant à l'emprise d'une rue publique, afin de permettre un développement futur adéquat.

MOTION ADOPTÉE

comments or objections were received as a result of this consultation process.

### RECOMMENDATION

**Whereas** that the present request seeks to obtain two variances;

**Whereas** that the projected width of the residual portion would be 30.5 metres, which significantly exceeds the width normally required for the right-of-way of a local public street;

**Whereas** that it is appropriate to preserve, in this sector, access allowing the future development of the property in question;

**Whereas** that the planned lot 2026-4 would be 11 metres wide;

**Whereas** the said lot cannot be widened so as to reach the minimum width of 20 metres required for a public street right-of-way, nor the minimum width of 54 metres prescribed for a compliant lot;

**Variance relating to the width of the residual part;** As a result, the administration recommends that the requested derogation be granted, provided that the width of the residual part be reduced to 20 metres, i.e. the width corresponding to the right-of-way of a public street, in order to allow for adequate future development.

#### Variance relating to the width of lot 2026-4

The administration recommends that the variance requested be refused, considering that it is impossible to make this lot comply with the applicable minimum standards, both for a public street right-of-way and for a separate lot.

**Moved by:** Jean-Claude Friolet  
**Seconded by:** Alain Gauvin

It is moved and seconded that the variance request concerning the width of the residual portion be approved on the condition that it be reduced to 20 metres, being the width corresponding to a public road right-of-way, in order to allow for adequate future development.

MOTION CARRIED

**Proposé par :** Mario Comeau  
**Appuyé par :** Jean-Claude Friolet

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation relative à la largeur du lot 2026-4 a été refusée telle que présentée considérant l'impossibilité de rendre ce lot conforme aux normes minimales applicables, tant pour une emprise de rue publique que pour un lot distinct.

MOTION ADOPTÉE

## 7. Affaires nouvelles

### 7.1 Durée des mandats de trois membres du CCRU

Le directeur de la planification fait mention qu'il y a trois membres du CCRU que leur mandat est issu :

- Jean-Claude Friolet
- Gina Card
- Daniel Roy

Monsieur Daniel Roy a remis sa démission et sera remplacé par Patrick Mallet à la suite d'une recommandation que nous avons reçue du conseil municipal de Belle-Baie.

Le directeur de la planification explique le processus de renouvellement du mandat pour siéger sur le CCRU lorsque leur mandat est issu. Les membres du CCRU peuvent renouveler pour un autre mandat et peuvent être renommés jusqu'à trois mandats en total. Il demande à ceux que leur mandat est issu s'ils sont toujours intéressés de siéger sur le comité pour un autre mandat.

Le directeur de la planification a fait parvenir un courriel à monsieur Jean-Claude Friolet lui avisant que son mandat se termine et ce dernier accepte de renouveler son mandat pour un autre 4 ans.

Un courriel a aussi été envoyé à Gina Card lui avisant que son mandat se termine. Si elle désire de renouveler son mandat pour un autre 4 ans, une résolution devra être reçue du conseil municipal de Belledune. Sinon à ce moment-là, le conseil municipal de Belledune devra nous recommander une autre personne. Si c'est le cas, une fois reçue la résolution de la municipalité de Belledune, nous devrions l'apporter au Conseil d'administration de la CSRC pour être voté.

**Moved by:** Mario Comeau  
**Seconded by:** Jean-Claude Friolet

It is moved and seconded that the variance request concerning the width of Lot 2026-4 be refused as presented, considering the impossibility of bringing this lot into compliance with the applicable minimum standards, whether for a public road right-of-way or for a separate lot.

MOTION CARRIED

## 7. News Business

### 7.1 Terms of office for three RPAC members

The Director of Planning noted that the term of three members of the RPAC has expired:

- Jean-Claude Friolet
- Gina Card
- Daniel Roy

Mr. Daniel Roy has submitted his resignation and will be replaced by Patrick Mallet, following a recommendation received from the Municipality of Belle-Baie Council.

The Planning Director explains the process for renewing a mandate to serve on the RPAC when a member's term has expired. RPAC members may renew for an additional term and may be reappointed for up to a total of three terms. He asks those whose terms have expired whether they are still interested in serving on the committee for another term.

The Planning Director sent an email to Mr. Jean-Claude Friolet advising him that his term was coming to an end, and Mr. Friolet agreed to renew his mandate for an additional four-year term.

An email was also sent to Ms. Gina Card advising her that her term is coming to an end. Should she wish to renew her mandate for another four-year term, a resolution from the Municipal Council of Belledune will be required. Otherwise, the Municipal Council of Belledune will need to recommend another individual for appointment. If this is the case, once the resolution from the Municipality of Belledune is received, it should be submitted to the CRSC Board of Directors for approval.

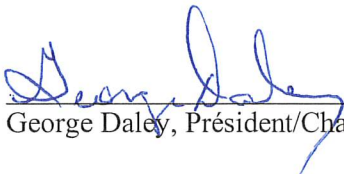
Le conseil de la ville de Belle-Baie a déjà pris une résolution que monsieur Patrick Mallet terminera le mandat à Daniel Roy soit le 15 mars 2027.

La demande sera apportée au CA de la CSRC en juin donc à ce moment-là monsieur Mallet siégera à la réunion du CCRU seulement à partir du mois de juillet.

Pour le moment, le quorum est atteint puisque la personne dont le mandat est issu doit continuer de siéger jusqu'à leur mandat soit renouvelé ou remplacé par une autre personne. Présentement le quorum est à la baisse puisque Daniel Roy a donné sa démission du comité.

**8. Levée de l'assemblée**

La séance est levée à 18 h 52.

  
George Daley, Président/Chairperson

The Council of the Municipality of Belle-Baie has already passed a resolution to appoint Mr. Patrick Mallet to complete the remainder of Mr. Daniel Roy's term, which expires on March 15, 2027.

The appointment will be submitted to the CRSC Board of Directors in June. As a result, Mr. Mallet will begin serving on the RPAC and attending its meetings starting in July.

For the time being, quorum is maintained, as members whose terms have expired continue to serve until their mandates are renewed or they are replaced by another individual. However, quorum is currently reduced due to Mr. Daniel Roy's resignation from the committee.

**8. Meeting adjourned**

The meeting is adjourned at 6:52 p.m.