

Réunion 2026-127

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

14 juillet 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 18h30.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, DSL
Jean-Claude Friolet, DSL
André Frenette, directeur de la planification
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, adjointe administrative

Absents:

Stephanie Kasting, Belle-Baie

Publique :

Madame Henrietta McNair-Ford (via Microsoft Teams)

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Jean-Claude Friolet

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2026-127

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

July 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
Gina Card, Belledune
Susan Furlotte, Belledune
George Daley, LSD
Jean-Claude Friolet, LSD
André Frenette, Planning Director
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Assistant

Absent:

Stephanie Kasting, Belle-Baie

Public:

Mrs. Henrietta McNair-Ford (via Microsoft Teams)

3. Adoption of the agenda

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Jean-Claude Friolet

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 9 juin 2026

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Mario Comeau

QUE le procès-verbal de la réunion du 9 juin 2026 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

L'agent d'aménagement informe aux membres du comité que M. Patrick Mallet a été nommé à titre de nouveau membre du CCRU par le conseil d'administration de la CSRC et sera invité à participer à la prochaine réunion du CCRU.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Permis – Autorisation provisoire d'un an, 16 Carney Rd, Belledune, Henrietta McNair-Ford, NID 50215391, filière 26467

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-127-6.1*.

Aménagement proposé : Mme McNair-Ford sollicite l'autorisation d'installer une roulotte de voyage sur son terrain vacant. La propriété visée est située sur la route Carney à Belledune et porte le numéro d'identification foncière (NID) 50215391.

Selon le plan rural en vigueur, la propriété est située dans la zone **Résidentielle - R2**. L'intention de Mme McNair-Ford est d'y construire une habitation unifamiliale d'ici 5 ans.

L'installation d'une roulotte de voyage à titre d'usage principal sur un terrain vacant n'est pas permise en vertu des dispositions du plan rural en vigueur.

L'alinéa 35 (3) (b) du plan rural de Belledune stipule :

- 3) L'aménagement d'un emplacement de camping destiné à l'utilisation d'un véhicule récréatif comme habitation intermittente n'est permis que sur des propriétés ;

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of June 9, 2026

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Mario Comeau

THAT the minutes of June 9, 2026, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The Development Officer informs the Committee members that Mr. Patrick Mallet has been appointed as a new member of the RPAC by the Board of Directors of the CRSC and will be invited to attend the next RPAC meeting.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Permit – One-year temporary authorization, 16 Carney Rd, Belledune, Henrietta McNair-Ford, PID 50215391, file 26467

The Planning Director presents the administration report *CCRU-127-6.1*.

Proposed Development: Ms. McNair-Ford is requesting authorization to place a travel trailer on her vacant lot located on Carney Road in Belledune, bearing Property Identification Number (PID) 50215391.

According to the current Rural Plan, the property is located within the **Residential (R2) Zone**. Ms. McNair-Ford intends to construct a single-family dwelling on the property within the next five years.

The placement of a travel trailer as the main use on a vacant lot is not permitted under the provisions of the current Rural Plan.

Paragraph 35(3) (b) of the Belledune Rural Plan states:

- 3) The development of a campsite for the use of a recreational vehicle as intermittent dwelling is only permitted on properties:

(b) si le terrain est situé dans une zone résidentielle, dans une bande de 100 mètres vers l'intérieur des terres à partir de la marée haute maximale de la baie des Chaleurs. Le terrain de Mme McNair-Ford se situe à plus de 455 m de la marée haute maximale de la baie des Chaleurs. Pouvoir du Comité consultatif régional en matière d'urbanisme En vertu de l'alinéa 53(2)i) de la Loi sur l'urbanisme, le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme peut, sous réserve des modalités et conditions qu'il estime appropriées : 53(2)i) Autoriser, pour un délai provisoire maximale d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté. Analyse Le personnel considère que la demande présente des caractéristiques qui justifient l'octroi d'une autorisation temporaire, notamment pour les raisons suivantes : • la municipalité est en processus de révision municipale et la question de l'aménagement des roulottes sur des terrains vacants va faire partie de la révision; • une dérogation de l'alinéa 35 (3) (b) d'une distance de plus de 355 m n'est pas selon nous une dérogation jugée raisonnable. • l'autorisation temporaire permettra au Conseil ainsi qu'au Comité d'évaluer l'intégration du projet au site avant toute considération d'une solution à plus long terme. La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres. Nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins. Recommandation du personnel Considérant ce qui précède, le personnel du Service de l'urbanisme recommande que le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme autorise, en vertu de l'alinéa 53(2)i) de la Loi sur l'urbanisme, l'installation temporaire d'une roulotte de voyage sur le terrain situé sur	(b) if the land is situated in a Residential Zone, within a strip of 100 metres landward from the Higher High Water Large Tide of the Bay of Chaleur. Mrs. McNair-Ford's property is located more than 455 metres from the Higher High Water Large Tide line of the Bay of Chaleur. Authority of the Regional Planning Advisory Committee Pursuant to Paragraph 53(2)(i) of the Community Planning Act, the Regional Planning Advisory Committee may, subject to such terms and conditions as it considers appropriate: 53(2)(i) Authorize for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited by the by-law. Analysis Staff is of the opinion that the application possesses characteristics that justify the granting of a temporary authorization, including the following: • the municipality is currently undertaking a review of its municipal regulations, and the issue of locating travel trailers on vacant lots will form part of that review; • a variance from Paragraph 35(3)(b) involving a distance exceeding 355 m is not considered reasonable under the circumstances; • the temporary authorization would allow both Council and the Committee to evaluate the integration of the project with the site before considering a permanent or longer-term solution. The request for a variance was sent within a radius of 100 metres. We have not received any comments from the neighbors. Staff Recommendation Based on the foregoing, Planning Department staff recommends that the Regional Planning Advisory Committee authorizes, pursuant to Paragraph 53(2)(i) of the Community Planning Act, the temporary placement of a travel trailer on the property located on Carney Road in
--	--

la route Carney à Belledune (NID : 50215391), sous réserve des conditions suivantes :

1. Que l'autorisation temporaire soit valide du 14 juillet 2026 au 14 juillet 2027;
2. Que le requérant obtienne, préalablement à l'installation de la roulotte, un permis d'aménagement délivré par le Service de l'urbanisme;
3. Que la roulotte soit connectée à une fosse septique approuvée par le ministère de la Sécurité publique;
4. Que seul un bâtiment accessoire avec une surface au sol de maximal de 45 mètres soit autorisé ;
5. Qu'à l'expiration de l'autorisation temporaire la roulotte soit retirée dudit terrain à moins qu'une nouvelle autorisation n'ait été accordée par l'autorité compétente.

Madame Henrietta McNair-Ford est présente à la réunion par l'entremise de Microsoft Teams et est satisfaite avec la présentation de sa demande.

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Jean-Claude Friolet

QUE le comité consultatif régional en matière d'urbanisme permette l'installation temporaire d'une roulotte de voyage sur le terrain situé sur la route Carney à Belledune (NID 50215391), est accepté tel que présenté avec les conditions suivantes :

1. Que l'autorisation temporaire soit valide du 14 juillet 2026 au 14 juillet 2027;
2. Que le requérant obtienne, préalablement à l'installation de la roulotte, un permis d'aménagement délivré par le Service de l'urbanisme;
3. Que la roulotte soit connectée à une fosse septique approuvée par le ministère de la Sécurité publique;
4. Que seul un bâtiment accessoire avec une surface au sol de maximal de 45 mètres soit autorisé ;
5. Qu'à l'expiration de l'autorisation temporaire la roulotte soit retirée dudit terrain à moins qu'une nouvelle autorisation n'ait été accordée par l'autorité compétente.

MOTION ADOPTÉE

Belledune (PID: 50215391), subject to the following conditions:

1. That the temporary authorization be valid from July 14, 2026, to July 14, 2027;
2. That the applicant obtains, prior to the installation of the trailer, a development permit issued by the Planning Department;
3. That the trailer be connected to a septic system approved by the Department of Public Safety;
4. That only one accessory building with a maximum floor area of 45 square metres be permitted;
5. That upon the expiry of the temporary authorization, the trailer be removed from the property unless a new authorization has been granted by the competent authority.

The applicant, Henrietta McNair-Ford, is present at the meeting via Microsoft Teams and is satisfied with the presentation of her request.

Moved by: Gina Card

Seconded by: Jean-Claude Friolet

THAT the Regional Planning Advisory Committee authorizes a temporary installation of a travel trailer on the property located on Carney Road in Belledune (PID 50215391) be accepted as presented with the following conditions:

1. That the temporary authorization be valid from July 14, 2026, to July 14, 2027;
2. That the applicant obtains, prior to the installation of the trailer, a development permit issued by the Planning Department;
3. That the trailer be connected to a septic system approved by the Department of Public Safety;
4. That only one accessory building with a maximum floor area of 45 square metres be permitted;
5. That upon the expiry of the temporary authorization, the trailer be removed from the property unless a new authorization has been granted by the competent authority.

MOTION CARRIED

6.2 Lotissement – Sara Godin et Kevin Pepin, 105 chemin Jean-Louis, Belle-Baie (Secteur Tremblay), NID 20569984, filière 1005226

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-127-6.2*.

Aménagement proposé

Madame Sara Godin et Monsieur Kevin Pepin sont propriétaires d'un terrain d'une superficie approximative de 10,47 hectares, situé le long du chemin Jean-Louis, dans le secteur de Tremblay. Les propriétaires proposent un projet de lotissement comprenant la création de huit (8) lots résidentiels, ainsi que la réservation d'une emprise de rue future d'une largeur de 24 mètres, destinée à assurer le développement ultérieur du secteur.

Dispositions législatives applicables; Le projet est assujéti aux dispositions de l'article 87 de la Loi sur l'urbanisme, lesquelles prévoient notamment ce qui suit :

Paragraphe 87(1.1); Lorsque le plan de lotissement prévoit le tracé de rues publiques ou futures dans un secteur où les chemins, routes et rues relèvent du ministre des Transports et de l'Infrastructure et ne sont pas dévolus à la municipalité conformément à l'article 32 de la Loi sur la voirie, l'approbation du plan par l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le ministre n'a pas donné son assentiment.

Paragraphe 87(2)a); Le ministre des Transports et de l'Infrastructure ne peut accorder son assentiment tant que la Commission de services régionaux ou le comité consultatif, selon le cas, ne lui a pas recommandé l'emplacement des rues projetées.

Analyse du projet

Conformément aux critères prévus à l'article 87 de la Loi sur l'urbanisme, les éléments suivants ont été examinés.

a) Topographie du terrain; Le terrain présente une topographie généralement plane et ne comporte aucune contrainte physique importante susceptible de compromettre le développement proposé. Aucune pente abrupte ni caractéristique naturelle ne limite l'aménagement des lots ou la construction de la rue projetée.

6.2 Subdivision – Sara Godin et Kevin Pepin, 105 chemin Jean-Louis, Belle-Baie (Area Tremblay), PID 20569984, file 1005226

The Development Officer presents the administration report *CCRU-127-6.2*.

Proposed Development

Ms. Sara Godin and Mr. Kevin Pepin are the owners of a parcel of land with an approximate area of 10.47 hectares, located along Jean-Louis Road in the Tremblay area. The owners are proposing a subdivision consisting of the creation of eight (8) residential lots, together with the reservation of a 24-metre-wide future public street right-of-way to accommodate the future development of the area.

Applicable Legislative Provisions; The proposed subdivision is subject to the provisions of Section 87 of the Community Planning Act, which provide, in part, as follows.

Subsection 87(1.1); Where a subdivision plan provides for the layout of public or future streets in an area where highways, roads and streets are under the jurisdiction of the Minister of Transportation and Infrastructure and have not been vested in a municipality pursuant to Section 32 of the Highway Act, the development officer shall not approve the subdivision plan until the Minister has granted approval.

Paragraph 87(2)(a); The Minister of Transportation and Infrastructure shall not grant approval until the Regional Service Commission or the Regional Planning Advisory Committee, as the case may be, has recommended the location of the proposed streets.

Analysis of the Proposal

In accordance with the criteria set out in Section 87 of the Community Planning Act, the following aspects of the proposal have been reviewed.

a) Topography of the Land; The subject property is generally level and does not present any significant physical constraints that would adversely affect the proposed development. There are no steep slopes or notable natural features that would restrict the layout of the proposed lots or the construction of the future street.

b) Création de lots adaptés à l'usage projeté; Les huit (8) lots projetés sont destinés à un usage résidentiel et présentent des dimensions conformes à la réglementation applicable. Chacun des lots excède les normes minimales prescrites en matière de largeur, de profondeur et de superficie, soit respectivement 54 mètres, 38 mètres et 4 000 mètres carrés. La configuration des lots permettra leur mise en valeur tout en assurant un développement harmonieux du secteur.

c) Configuration de l'intersection; La rue future est conçue de manière à former une intersection sensiblement perpendiculaire avec le chemin Jean-Louis. Cette configuration favorise la sécurité des usagers de la route, assure une bonne visibilité aux intersections et est conforme aux principes reconnus de conception routière.

d) Mesures prises afin d'assurer un développement adéquat;

(i) Accès au lotissement; Le projet sera desservi directement par le chemin Jean-Louis, lequel constitue un chemin public sous la responsabilité du ministère des Transports et de l'Infrastructure. Ce chemin est entretenu à l'année et offre un accès adéquat et sécuritaire au lotissement proposé ainsi qu'à chacun des lots créés.

(ii) Développement futur du secteur; Le projet prévoit la réservation d'une emprise de rue future afin de permettre le prolongement éventuel du réseau routier et de faciliter le développement futur du terrain résiduel ainsi que des propriétés avoisinantes. Cette approche s'inscrit dans une planification cohérente du secteur et favorisera une desserte efficace des futurs développements. D'autres emprises de rues pourront être réservées lors des phases subséquentes du projet, selon les besoins du développement.

Recommandation

À la suite de l'analyse du projet et de l'évaluation des critères énoncés à l'article 87 de la Loi sur l'urbanisme, il est conclu que le projet de lotissement répond aux exigences relatives à la topographie du terrain, à la configuration des lots, à l'aménagement de la rue projetée ainsi qu'à la planification du développement futur.

Par conséquent, il est recommandé que la Commission de services régionaux recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure l'emplacement de la rue future conformément au paragraphe 87(2)a) de la Loi sur l'urbanisme.

b) Creation of Lots Suitable for the Intended Use; The proposed eight (8) lots are intended for residential use and comply with the applicable subdivision standards. Each lot exceeds the minimum requirements for frontage, depth and area, measuring at least 54 metres in width, 38 metres in depth and 4,000 square metres in area. The proposed lot configuration will accommodate residential development while promoting an orderly and compatible pattern of growth within the area.

c) Intersection Configuration; The proposed future street has been designed to intersect Jean-Louis Road at an approximately perpendicular angle. This configuration promotes traffic safety, provides adequate sight distance and is consistent with accepted roadway design principles.

d) Measures Taken to Ensure Proper Development;

(i) Access to the Subdivision; The proposed subdivision will obtain direct access from Jean-Louis Road, a public roadway under the jurisdiction of the Department of Transportation and Infrastructure. The road is maintained year-round and provides safe and adequate access to the proposed subdivision and each of the newly created lots.

(ii) Future Development of the Area; The proposal includes the reservation of a future street right-of-way to facilitate the eventual extension of the road network and to support the future development of the remaining lands as well as adjacent properties. This approach reflects sound planning principles and will promote the efficient servicing of future development. Additional street rights-of-way may be reserved during subsequent phases of development, as required, to ensure the orderly development of the area.

Recommendation

Following a review of the proposal and an evaluation of the criteria established under Section 87 of the Community Planning Act, it is concluded that the proposed subdivision satisfies the requirements relating to the site's topography, lot configuration, street layout and the orderly planning of future development.

Accordingly, it is recommended that the Regional Planning Advisory Committee recommend to the Minister of Transportation and Infrastructure the location of the proposed future street pursuant to paragraph 87(2)(a) of the Community Planning Act.

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

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure l'emplacement de la future rue proposée, tel que présenté, conformément au paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme*.

MOTION ADOPTÉE

**6.3 Lotissement – Talan Construction inc.,
McAllister Road, Belledune, NID 50075209,
filière 1005219**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-127-6.3*.

Aménagement proposé

Talan Construction inc. est propriétaire d'un terrain d'une superficie approximative de 12,5 hectares, situé en partie le long du chemin McAllister dans le secteur de Belledune. Les propriétaires proposent un projet de lotissement comprenant la création de quatre (4) lots résidentiels ainsi qu'une partie restante d'environ 38,5 mètres de largeur le long de la rue McAllister. Ils ne proposent aucune rue future pour le développement des propriétés voisines dans cette phase du lotissement. Mais d'après l'information reçue, ils sont d'accord pour en réserver une dans la prochaine phase soit adjacent au la limite sud du lot 2026-4.

Dispositions législatives applicables; L'article 5 (5) (a) de l'arrêté de lotissement 16-90-1998 de la municipalité de Belledune stipule que:

(5) Sous réserve du paragraphe (6)

(a) Un flot ne peut avoir une longueur de plus de deux cent quarante mètres ou de moins de cent vingt mètres.

Analyse du projet

Le propriétaire a indiqué qu'il ne souhaite pas réserver de rue future dans la première phase du lotissement proposé. Il s'est toutefois engagé à réserver l'emplacement d'une rue future lors de la réalisation de la prochaine phase du projet. Après analyse, l'administration est d'avis que ce report n'aura pas d'incidence défavorable sur le développement futur des propriétés avoisinantes. En effet,

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

THAT the Regional Planning Advisory Committee recommends the location of the proposed future street to the Minister of Transportation and Infrastructure as submitted, in accordance with paragraph 87(2)(a) of the *Community Planning Act*.

MOTION CARRIED

**6.3 Subdivision – Talan Construction inc.,
McAllister Road, Belledune, PID 50075209,
file 1005219**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-127-6.3*.

Proposed development

Talan Construction Inc. owns approximately 12.5 hectares of land, located partly along McAllister Road in the Belledune area. The owners propose a subdivision project including the creation of four (4) residential lots and a remnant with a width of approximately 38.5 metres along McAllister Street. They do not propose any future streets for the development of neighboring properties in this phase of the subdivision. But based on the information received, they agree to reserve one in the next phase, adjacent to the southern boundary of the lot 2026-4.

Applicable Legislative Provisions; Subsection 5 (5) (a) of the subdivision by-law 16-90-1998 of the municipality of Belledune stipulates that:

(5) Subject to subsection (6)

(a) A block shall not exceed two hundred and forty metres or be less than one hundred and twenty metres in length.

Project Analysis

The property owner has indicated that they do not wish to reserve any future street as part of the first phase of the proposed subdivision. However, they have committed to reserving the required future street during the next phase of the project. Following its review, the administration is of the opinion that postponing the reservation of the future street will not have an adverse impact on the future

considérant la configuration des terrains existants le long de la rue McAllister ainsi que celle des terrains situés sur la propriété à l'est du lotissement proposé, une rue future dans une phase subséquente permettra de préserver les possibilités de développement et de desserte des propriétés adjacentes. Par conséquent, l'administration considère que la demande est compatible avec les objectifs de planification du secteur, qu'elle ne compromet pas le développement futur du réseau routier et recommande aussi la dérogation pour la largeur de la partie restante.

Recommandation

À la lumière de cette analyse, l'administration recommande que le Comité régional en matière d'urbanisme approuve le plan provisoire telle que présenter.

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Susan Furlotte

QUE la demande de dérogation relative à la largeur de la partie restante du terrain ainsi que la longueur du lot soit approuvée telle que présentée.

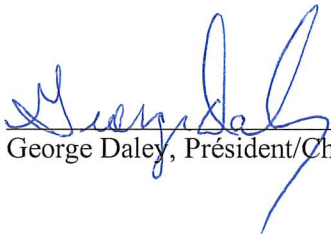
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18h54.


George Daley, Président/Chairperson

development of neighboring properties. Given the configuration of the existing properties along McAllister Street, as well as the configuration of the lands located on the property east of the proposed subdivision, a future street during a subsequent phase will preserve development opportunities and ensure adequate access to adjacent properties. Accordingly, the administration considers that the application is consistent with the planning objectives for the area, will not compromise the future development of the road network and recommend the width of the remaining part of the land.

Recommendation

Based on the foregoing analysis, the administration recommends that the Regional Planning Committee approve the variances request.

Moved by: Gina Card

Seconded by: Susan Furlotte

THAT the variance request regarding the width of the remaining part of the land and the length of the block of land be approved as presented.

MOTION CARRIED

7. News Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:54 p.m.