

Réunion 2026-128

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

**15 septembre 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
Stephanie Kasting, Belle-Baie (Via Teams)
Patrick Mallet, 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 : 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 2026-128

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

**September 15, 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 (Via Teams)
Patrick Mallet, 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: 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 14 juillet 2026

Proposé par : Mario Comeau

Appuyé par : Gina Card

QUE le procès-verbal de la réunion du 14 juillet 2026 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Le président souhaite la bienvenue à Patrick Mallet au sein du comité du CCRU.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement – Jerry Imough, dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 ainsi que la partie restante, Belle-Baie (secteur Nicholas Denys), NID 20604435, filière 1005235

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-128-6.1*.

Aménagement proposé : La succession Mark Imough est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 58,4 mètres, d'une profondeur de 1001,6 mètres et d'une superficie de 58492 mètres carrés. Il souhaite procéder au lotissement du lot 2026-1 qui aura une largeur de 48,4 mètres, une profondeur de 500,8 mètres et une superficie de 24238 mètres carrés. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante d'une largeur de 10 mètres, d'une profondeur de 1001,6 mètres et d'une superficie de 34254 mètres carrés. Le lot proposé et la partie restante seront desservis par des réseaux privés d'évacuation des eaux usées.

Dispositions des arrêtés municipale : Section 13 – Dimensions des lots

Paragraphe (5)(c) : dans le cas d'un lot desservi par un système privé d'évacuation des eaux usées, les exigences minimales sont :

- largeur : 54 mètres
- profondeur : 38 mètres
- superficie : 4 000 mètres carrés

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of July 14, 2026

Moved by: Mario Comeau

Seconded by: Gina Card

THAT the minutes of July 14, 2026, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The Chair welcomed Patrick Mallet to the RPAC Committee.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision – Jerry Imough, variance for the width of lot 2026-1 and the remnant, Belle-Baie (Area Nicholas Denys), PID 20604435, file 1005235

The Development Officer presents the administration report *CCRU-128-6.1*.

Proposed development: The Estate of Mark Imough owns a property that has a width of 58,4 metres, a depth of 1001.6 metres and an area of 58492 square metres. He would like to subdivide lot 2026-1, which will have a width of 48.4 metres wide, a depth of 500.8 metres and an area of 24238 square metres. By subdividing in this matter, he also creates a remaining portion that will have a width of 10 metres, a depth of 1001.6 metres, and an area of 34254 square metres. The proposed lot and the remnant will be serviced by a private sewage disposal system.

Provisions of municipal by-laws: Section 13 – Lot sizes

Paragraph (5)(c): In the case of a lot served by a private wastewater disposal system, the minimum requirements are:

- width: 54 metres
- depth: 38 metres
- area: 4,000 square metres

Analyse: Dans ce secteur le chemin Nicholas Denys est considéré comme une rue publique désignée, c'est-à-dire entretenue par le ministère des Transports et Infrastructure. Cependant, tel que mentionné ci-dessus, un lot non desservi par le système d'égout public doit avoir une largeur minimale de 54 mètres. Donc, monsieur Imough demande pour une dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 (48,4 mètres) ainsi que la partie restante qui serait de 10 mètres de largeur.

La portion de la partie restante de 10 mètres de largeur s'étendrait sur une distance d'environ 500 mètres et servirait d'accès à la portion principale de la partie restante qui mesure environ 58,4 mètres par 500,8 mètres soit d'une superficie 34254 mètres carrés. En lotissant de cette façon, ceci permettrait de construire une nouvelle habitation unifamiliale sur le lot 2026-1 ainsi que la partie restante. Il est à noter que la superficie du lot 2026-1 est d'environ 6 fois plus grande et la partie restante environ 8,5 fois plus grande que la norme minimale requise de 4000 mètres carrés.

Conformément à la politique du Service d'Urbanisme, une lettre a été envoyée aux propriétaires dans un rayon de 100 mètres de la propriété du demandeur ou qui sont directement adjacents. Nous n'avons pas reçu aucun commentaire.

Recommandation :

Attendu que le chemin Nicholas Denys est un chemin public entretenu par le ministère des Transports et Infrastructure.

Attendu que les superficies du lot 2026-1 et de la partie restante excèdent largement les exigences minimales prévues par les arrêtés;

Attendu que ce lotissement permettrait une augmentation raisonnable de la densité dans ce secteur;

Attendu que la portion de 10 mètres servirait d'accès à la portion principale de la partie restante.

Attendu que la portion de 10 mètres avec une portion du terrain adjacent pourrait servir de rue publique pour le développement futur de deux propriétés.

Analysis: In this sector, the Nicholas Denys Road is considered a designated public street, meaning it is maintained by the Department of Transportation and Infrastructure. However, as mentioned above, a lot which is not serviced by the public sewer system must have a minimum width of 54 metres. Therefore, Mr. Imough is requesting a variance for the width of the lot 2026-1 (48.4 metres) and also the remaining portion, which would have a width of 10 metres.

The remaining 10 metres wide portion would extend for approximately 500 metres and would serve as access to the main portion of the land, which measures approximately 58.4 metres by 500.8 metres, with an area of 34254 square metres. By subdividing the land in such a manner would allow for the construction of a new single-family home on lot 2026-1 and the remnant. It should be noted that the area of Lot 2026-1 is approximately 6 times larger and the remaining portion approximately 8.5 times larger than the minimum required standard of 4,000 square metres.

In accordance with the Planning Department's policy, a letter was sent to owners within a radius of 100 metres of the applicant's property or who are directly adjacent. We have not received any comments.

Recommendation:

Whereas Nicholas Denys Road is a public road maintained by the Department of Transportation and Infrastructure.

Whereas the areas of Lot 2026-1 and the remaining portion greatly exceed the minimum requirements set out in the by-law.

Whereas this subdivision would allow for a reasonable increase in density in this sector;

Whereas the 10 metres wide portion would serve as access for the remnant.

Whereas the 10 metres wide portion with part of the adjacent property could serve as a public street for the future development of both properties.

L'administration est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

Proposé par : Jean-Claude Friolet

Appuyé par : Mario Comeau

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

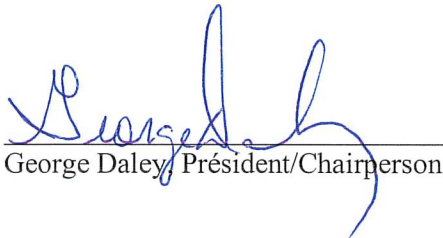
MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

7.1 À compter de septembre 2026, les réunions mensuelles régulières du CCRU auront désormais lieu tous les troisièmes mardis de chaque mois, plutôt que les deuxièmes mardis.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18h39.



George Daley, Président/Chairperson

The administration is in the opinion that this request for a variance is reasonable, desirable for the development of the parcel, and compatible with the general intent of the bylaw.

Moved by: Jean-Claude Friolet

Seconded by: Mario Comeau

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

MOTION CARRIED

7. News Business

7.1 Effective September 2026, the regular monthly RPAC meetings will now take place on the third Tuesday of each month instead of the second Tuesday.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:39 p.m.