Commission de services régionaux
Chaleur
Regional Service Commission

Réunion 2026-129

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

20 octobre 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 (Via Teams)
Stephanie Kasting, Belle-Baie
Patrick Mallet, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
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:
Alain Gauvin, Belle-Baie

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Patrick Mallet
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 2026-129

Regional Planning Advisory Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

October 20, 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 (Via Teams)
Stephanie Kasting, Belle-Baie
Patrick Mallet, Belle-Baie
Gina Card, Belledune
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:
Alain Gauvin, Belle-Baie

3. Adoption of the agenda

Moved by: Patrick Mallet
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 15 septembre 2026

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

QUE le procès-verbal de la réunion du 15 septembre 2026 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

Aucun.

6. Présentations publiques et décisions du comité

6.1 Lotissement – LGO Holding Ltée (Kevin Ross), dérogation pour la largeur de la partie restante, Belle-Baie (secteur Robertville), NID 20863361, filière 1005240

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-129-6.1*.

Aménagement proposé : LGO Holding Ltée est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 68 mètres, d'une profondeur de 226,92 mètres et d'une superficie de 1,264 hectares. Il désire lotir le lot 2026-1 qui aura une largeur de 55,4 mètres, une profondeur de 120 mètres et une superficie de 0,576 hectare. En lotissant de cette façon, il crée aussi une partie restante d'une largeur de 12,6 mètres, une profondeur de 226,92 mètres et une superficie de 0,688 hectares. Le lot 2026-1 est desservi par le réseau public d'égout et la partie restante sera desservie 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 September 15, 2026

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

THAT the minutes of September 15, 2026, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision – LGO Holding Ltée (Kevin Ross), variance for the width of the remnant, Belle-Baie (area Robertville), PID 20863361, file 1005240

The Development Officer presents the administration report *CCRU-129-6.1*.

Proposed development: LGO Holdings Ltée owns a property that has a width of 68 metres, a depth of 226.92 metres and an area of 1.264 hectares. He would like to subdivide lot 2026-1, which will have a width of 55.4 metres wide, a depth of 120 metres and an area of 0.576 hectare. By subdividing in such a manner, he is also creating a remnant that will have a width of 12.6 metres, a depth of 226,92 metres, and an area of 0.688 hectares. The proposed lot 2026-1 will be serviced the public sewer system 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: La route 322 est considérée comme une route publique désignée, c'est-à-dire entretenue par le ministère des Transports et Infrastructure. Cependant, tel que mentionné ci-dessus, la partie restante n'est pas desservie par le système d'égout public et doit avoir une largeur minimale de 54 mètres. Il propose un lot d'une largeur de 12,6 mètres au lieu du 54 mètres requis et elle servirait d'accès à la partie principale du reliquat. Il désire lotir la propriété de cette façon afin de séparer le bâtiment multifamilial du commerce situé dans la partie arrière de la propriété.	**Analysis**: Route 322 is considered a designated public road maintained by the Department of Transportation and Infrastructure. However, as noted above, the remaining parcel is not serviced by the public sewer system and must therefore have a minimum width of 54 metres. The proposed remnant would have a width of 12.6 metres instead of the required 54 metres and it would serve as an access to the major part of the remnant. The applicant wishes to subdivide the property in this manner to separate the multifamily residential building from the business located at the rear of the property.
De plus, la superficie de la partie restante serait de 6880 mètres carrés ce qui est beaucoup plus grand que le 4000 mètres carrés requis. L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable étant donné que nous séparons les deux commerces existants et qu'il y aura une entente pour le stationnement ainsi que l'accès à la partie restante.	Furthermore, the remaining parcel would have an area of 6,880 square metres, considerably exceeding the minimum requirement of 4,000 square metres. The administration considers the request reasonable, as the subdivision would separate the two existing uses, and an agreement would be established for shared parking and access to the remaining parcel.
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 négatif.	In accordance width 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 negative comments.
Monsieur Kevin Ross est présent à la réunion et est satisfait de la présentation.	Mr. Kevin Ross is present at the meeting and is satisfied with the presentation.
Recommandation :	**Recommendation:**
- Attendu que la route 322 est une rue publique entretenue par le ministère des Transports et Infrastructure.	- Whereas Route 322 is a public road maintained by the Department of Transportation and Infrastructure;
- Attendu que les superficies du lot 2026-1 ainsi que de la partie restante excèdent largement les exigences minimales prévues par les arrêtés;	- Whereas the areas of proposed lot 2026-1 and the remaining portion substantially exceed the minimum requirements prescribed by the applicable bylaws;
- Attendu que ce lotissement permettrait de séparer les deux commerces existants.	- Whereas the proposed subdivision would allow the two existing businesses to be located on separate lots;
- Attendu qu'une entente serait signée pour l'utilisation du stationnement et un accès partagé du côté nord de la propriété.	- Whereas an agreement would be signed for the use of the parking area and shared access on the north side of the property;
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.	The administration considers the requested variance to be reasonable, desirable for the development of the parcel, and consistent with the general intent of the bylaw.

Proposé par : Patrick Mallet
Appuyé par : Jean-Claude Friolet

Il est proposé et appuyé que la demande de dérogation pour la largeur de la partie restante soit accepté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

6.2 Lotissement – Carole Boudreau, dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 ainsi que la partie restante, Belle-Baie (secteur Madran), NID 20609277, filière 1005233

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-129-6.2.*

Aménagement proposé : Madame Carole Boudreau est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 100 mètres, d'une profondeur de 1016 mètres et d'une superficie de 10,45 hectares. Elle désire lotir le lot 2026-1 qui aura une largeur de 50 mètres, une profondeur de 150 mètres et une superficie de 0,75 hectares En lotissant de cette façon, elle crée aussi une partie restante d'une largeur de 50 mètres, une profondeur de 1016 mètres et une superficie de 9,7 hectares. 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

Analyse: La rue Bertin Nord est considérée 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, madame Boudreau demande pour une dérogation par rapport à la largeur du lot 2026-1 (50 mètres) ainsi que la partie restante de la partie restante qui serait de 50 mètres de largeur.

Moved by: Patrick Mallet
Seconded by: Jean-Claude Friolet

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

MOTION CARRIED

6.2 Subdivision – Carole Boudreau, variance for the width of lot 2026-1 and the remnant, Belle-Baie (area Madran), PID 20609277, file 1005233

The Development Officer presents the administration report *CCRU-129-6.2.*

Proposed development: Mrs. Carole Boudreau owns a property that has a width of 100 metres, a depth of 1016 metres and an area of 10.45 hectares. She would like to subdivide lot 2026-1, which will have a width of 50 metres wide, a depth of 150 metres and an area of 0,75 hectares. By subdividing in this matter, she is also creating a remaining portion that will have a width of 50 metres, a depth of 1016 metres, and an area of 9.7 hectares. 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

Analysis: The Bertin North Street 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, Mrs. Boudreau is requesting a variance for the width of the lot 2026-1 (50 metres) and the remaining portion, which would have a width of 50 metres.

En lotissant de cette façon, ceci permettrait de construire une nouvelle habitation unifamiliale sur la propriété. De plus, la superficie du lot proposé, soit 7 500 mètres carrés, dépasse largement la superficie minimale requise de 4 000 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 négatif.

Recommandation :

- Attendu que la rue Du Centre Nord est une rue publique 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;

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 : Gina Card
Appuyé par : Stephanie Kasting

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. <u>Affaires nouvelles</u>

7.1 Révision du Plan rural du District de Chaleur

La révision du Plan rural du District de Chaleur a été distribué aux membres du comité. Une réunion est prévue la semaine prochaine.

By subdividing in such a manner, it would allow for the construction of a new house on the property. Furthermore, the proposed lot area of 7,500 square metres significantly exceeds the minimum required lot area of 4,000 square metres.

In accordance width 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 negative comments.

Recommendation:

- Whereas the Centre Nord Street is a public street 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;

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: Gina Card
Seconded by: Stephanie Kasting

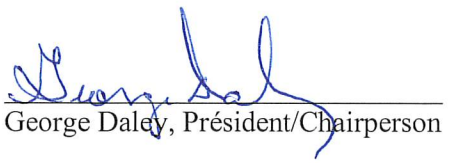
It is moved and seconded that the variance for the width of lot 2026-1 and the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

7. <u>News Business</u>

7.1 Review of the Chaleur District Rural Plan

The review of the Chaleur District Rural Plan has been distributed among its committee. A meeting is scheduled for next week.

8. <u>Levée de l'assemblée</u> La séance est levée à 18h53.  George Daley, Président/Chairperson		**<u>Meeting adjourned</u>** The meeting is adjourned at 6:53 p.m.