

Réunion 2024-109

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

9 juillet 2024

Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher

1. Ouverture de la réunion

Due à l'absence du président, George Daley, la réunion fut appelée à l'ordre par le vice-président, Alain Guitard, à 18 h 30.

2. Appel nominal

Présents :

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
Jean-Claude Friolet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absents :

George Daley, DSL
Véronique Proulx, directrice de la planification
Sahar Alinezhad, urbaniste junior

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Gina Card

Appuyé par : Susan Furlotte

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

Meeting 2024-109

Regional Planning Advisory Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

July 9, 2024

CRSC Board Room, Petit-Rocher

1. Opening of the meeting

Due to the absence of the Chairperson, George Daley, the meeting is called to order by the Vice-Chairperson, Alain Guitard, at 6:30 p.m.

2. Roll call

Present:

Mario Comeau, Belle-Baie
Alain Gauvin, Belle-Baie
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
Jean-Claude Friolet, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:

George Daley, LSD
Véronique Proulx, Planning Director
Sahar Alinezhad, Junior Planner

3. Adoption of the agenda

Moved by: Gina Card

Seconded by: Susan Furlotte

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 11 juin 2024

Proposé par : Alain Gauvin
Appuyé par : Daniel Roy

QUE le procès-verbal de la réunion du 11 juin 2024 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 – Cathy Hayman, rue Msgr Hickey, Belledune, NID 50082452, Filière 1005070

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-109-6.1*. Eleanor Brown Estate est propriétaire d'un terrain d'une largeur de 158 mètres, d'une profondeur de 300 mètres et d'une superficie de 4,5 hectares. Nous avons reçu une demande de Mme Cathy Hayman qui désire subdiviser cette propriété en deux lots. Le lot 2024-1 aura une largeur de 79 mètres, une profondeur de 300 mètres et une superficie de 2,3 hectares. Le lot 2024-2 aura une largeur de 79 mètres, une profondeur de 270 mètres et une superficie de 2,2 hectares. Le lot 2024-1 serait accessible à partir de la rue Msgr Hickey et un passage à niveau existant sur la voie ferrée du CN. Le lot 2024-2 serait accessible à partir de la rue Msgr Hickey, un passage à niveau sur la voie ferrée du CN et aurait une façade le long d'un droit de passage privé.

Madame Cathy Hayman est présente à la réunion et explique la situation des autres terrains avoisinants appartenant aussi à sa famille.

Donc, elle demande la création du lot 2024-2 qui serait accessible à partir d'un droit de passage. L'arrêté de lotissement stipule que chaque lot doit avoir accès à partir d'une rue appartenant à la municipalité ou sur une autre voie d'accès que le comité peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of June 11, 2024

Moved by: Alain Gauvin
Seconded by: Daniel Roy

THAT the minutes from the June 11, 2024, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

None.

6. Public presentation and committee decisions

6.1 Subdivision – Cathy Hayman, Msgr Hickey Street, Belledune, PID 50082452, File 1005070

The Development Officer presents the administration report *CCRU-109-6.1*. Eleanor Brown Estate is the owner of a property that has a width of 158 metres, a depth of 300 metres and an area of 4.5 hectares. We received a tentative subdivision plan from Mrs. Cathy Hayman who wishes to subdivide this property into two lots. Lot 2024-1 would have a width of 79 metres, a depth of 300 metres and an area of 2.3 hectares. Lot 2024-2 would have a width of 79 metres, a depth of 270 metres and an area of 2.2 hectares. Lot 2024-1 would be accessible through Msgr Hickey Street and a crossing over the CNR railroad track. Lot 2024-2 would be accessible through Msgr Hickey Street, a crossing over the CNR railroad track and have a frontage along a private right of way.

Mrs. Cathy Hayman attended the meeting and explained the situation of the other neighboring lots also belonging to her family.

Therefore, it is asking for the creation of lot 2024-2 which would be accessible from a right-of-way. The subdivision by-law states that each lot must be accessed from a municipally owned street or other access road that the committee may approve as useful for the development of the land.

Étant donné que le lot 2024-2 est seulement accessible à partir d'un droit de passage et non une rue publique entretenue, l'administration recommande ce qui suit :

- Attendu que le paragraphe 4.5 du plan rural a adopté une *carte de désignation des rues pour le village de Belledune* afin de contrôler l'aménagement sur des rues de qualité inférieure et le droit de passage proposé n'est pas considéré comme une rue publique.

- Attendu que le paragraphe 4 (2) a) de l'arrêté de lotissement stipule que :

(2) Lorsque l'accès à un lotissement proposé sera obtenu au moyen d'une rue existante ou d'un autre accès, quel qu'en soit le propriétaire, la personne qui demande l'approbation du plan de ce lotissement doit :

(a) prendre des dispositions pour amener l'accès existante à la même norme que celle qui peut être requise pour les rues à l'intérieur du lotissement ;

- Attendu que le droit de passage proposé ne sera pas construit aux normes minimales de la municipalité.

- Attendu que le paragraphe 10 (2) du règlement de lotissement stipule ce qui suit :

2) L'agent d'aménagement ne doit pas approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission estime

a) Que le terrain ne convient pas à l'affectation prévue et qu'il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai convenable après l'approbation du plan de lotissement,

Comme il est mentionné au paragraphe 10 (2) de l'arrêté de lotissement, l'agent de développement est d'avis de refuser cette demande de lotissement provisoire et recommande au Comité consultatif de l'urbanisme de refuser cette demande telle qu'elle est présentée.

Le vice-président demanda à trois reprises aux membres du Comité consultatif de l'urbanisme s'il y a une proposition pour faire l'approbation du lotissement tel que proposé.

Given that Lot 2024-2 is only accessible from a right-of-way and not a maintained public street, the Administration recommends the following:

- Whereas paragraph 4.5 of the rural plan adopted a *Road Designation Map for the Village of Belledune* to control the development on substandard streets and the proposed right of way is not considered as a public street.

- Whereas paragraph 4 (2) a) of the subdivision by-law stipulates that:

(2) Where entry will be gained to a proposed subdivision by means of an existing street or other access, by whomever owned, the person seeking approval of the plan of such subdivision shall

(a) make provision to bring the existing access to the same standard as may be required for streets within the subdivision, or

- Whereas the private right of way would not be built to the minimum standards of the municipality.

- Whereas paragraph 10 (2) of the subdivision by-law stipulates:

2) The development officer shall not approve a subdivision plan if, in his opinion and in the opinion of the commission.

a) It is not suited to the purpose for which it is intended or may not reasonably be expected to be used for that purpose within a reasonable time after the subdivision plan is approved,

As mentioned in subsection 10 (2) of the subdivision by-law, it is the opinion of the development officer to refuse the tentative subdivision requests and recommend to the Regional Planning Advisory Committee to refuse the request as presented.

The Vice-Chair asked the members of the Planning Advisory Committee three times if there was a proposal to approve the subdivision as proposed.

Étant donné que les membres du CCRU n'ont pas approuvé le lotissement provisoire tel que soumis, la demande de création du lot 2024-2, qui serait accessible ou aurait une façade sur un droit de passage ou une autre voie d'accès, est refusée.

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 55.


Alain Guitard, Vice-Président/Vice-Chairman

Given that the members of the RPAC committee did not approve the tentative subdivision plan as submitted, the request for the creation of lot 2024-2 which would be accessible or would have a frontage on a right-of-way or such other access is refused.

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:55 p.m.