Commission de services régionaux
Chaleur
Regional Service Commission

Réunion 2025-113

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

11 mars 2025
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
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
George Daley, DSL
Jean-Claude Friolet, DSL
Yvon Frenette, agent d'aménagement
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

Absents:
Véronique Proulx, directrice de la planification
Sahar Alinezhad, urbaniste junior

3. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Alain Gauvin

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

MOTION ADOPTÉE

4. Déclaration des conflits d'intérêts

Aucune.

5. Procès-verbal

5.1 Adoption du procès-verbal du 11 février 2025

Proposé par : Gina Card
Appuyé par : Mario Comeau

Meeting 2025-113

Regional Planning Advisory Committee (RPAC)
Regular meeting
Minutes

March 11, 2025
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
Alain Guitard, Belle-Baie
Daniel Roy, Belle-Baie
Susan Furlotte, Belledune
Gina Card, Belledune
George Daley, LSD
Jean-Claude Friolet, LSD
Yvon Frenette, Development Officer
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

Absent:
Véronique Proulx, Planning Director
Sahar Alinezhad, Junior Planner

3. Adoption of the agenda

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Alain Gauvin

THAT the agenda be approved as presented.

MOTION CARRIED

4. Declaration of conflicts of interest

None.

5. Minutes

5.1 Adoption of the minutes of February 11, 2025

Moved by: Gina Card
Seconded by: Mario Comeau

QUE le procès-verbal de la réunion du 11 février 2025 soit adopté tel que présenté.

MOTION ADOPTÉE

5.2 Affaires découlant du procès-verbal

L'agent d'aménagement nous explique la procédure qui est utilisée pour remettre les recommandations et décisions suite à nos réunions du CCRU.

Dépendamment qui fait la demande, une lettre réponse est envoyé au propriétaire, au demandeur, à monsieur Marc André Godin de la ville de Belle-Baie ou monsieur Landon Lee du village de Belledune pour toute demande de dérogations, permis temporaire, usage similaire ainsi que les recommandations d'emplacement des rues.

Pour ce qui est des rezonages, un rapport est soit envoyé à monsieur Paul Jordan de la province, monsieur Landon Lee du village de Belledune ou à Wanda St-Laurent pour la ville de Belle-Baie.

6. <u>Présentations publiques et décisions du comité</u>

6.1 Recommandation de l'emplacement de la rue publique – R H Frenette Camionneur Ltée, rue Principale, (Secteur Petit-Rocher) Belle-Baie, NID 20903608, 20551990, 20285953, filière 1005144

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-113-6.1*. Le requérant, monsieur André Frenette, a construit la première phase du lotissement en 2024. Présentement, il désire développer une deuxième phase soit une portion de terrain d'environ 109 mètres par 152 mètres. Sur ce terrain, il désire lotir 6 lots et construire une rue publique de 18 mètres de largeur qui aura environ 160 mètres de longueur.

Analyse :

Tenir compte de la topographie du terrain à lotir;

Vous trouverez ci-dessous, un profil des élévations sur une distance d'environ 160 mètres soit la phase 2 du projet de lotissement. Ce profil débute à l'intersection de la rue jusqu'aux limites des lots proposés. Comme vous pouvez constater, il n'y a pas de pente abrupte en direction de la Baie des Chaleurs qui peut nuire au lotissement proposé.

THAT the minutes of the February 11, 2025, meeting be adopted as presented.

MOTION CARRIED

5.2 Business arising from the minutes

The Development Officer explains the procedure used to issue recommendations and decisions following our RPAC meetings.

Depending on who makes the request, a response letter is sent to the property owners, the applicants, to Mr. Marc André Godin from the City of Belle-Baie or Mr. Landon Lee from the Village of Belledune, for any requests such as variances requests, temporary permits authorization, similar uses, as well as recommendations for street locations.

For the rezoning request, a report is sent either to Mr. Paul Jordan from the Province, Mr. Landon Lee from the Village of Belledune, or Wanda St-Laurent from the City of Belle-Baie.

6. <u>Public presentation and committee decisions</u>

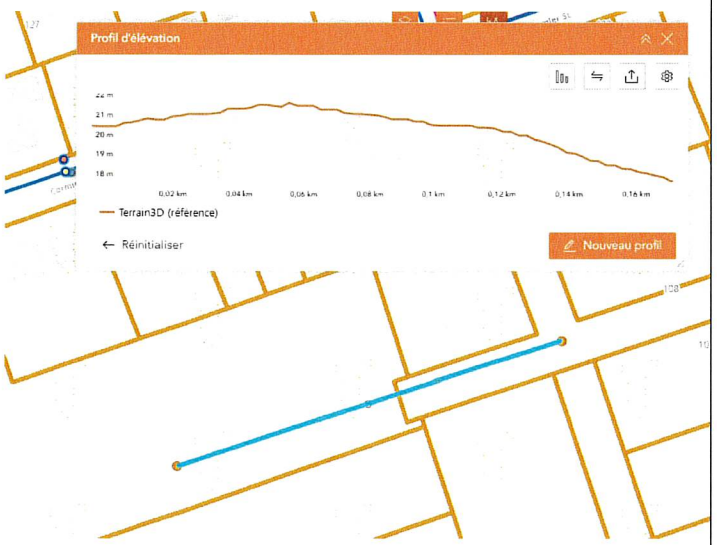
6.1 Recommendation of a public street location – R H Frenette Camionneur Ltée, Principale Street, (Petit-Rocher Sector) Belle-Baie, PID 20903608, 20551990, 20285953, file 1005144

The Development Officer presents the administration report *CCRU-113-6.1*. The applicant, Mr. André Frenette built the first phase of the subdivision in 2024. He is currently looking to develop a second phase, which consists of a parcel of land approximately 109 meters by 152 meters. On this land, he plans to create 6 lots and build a public street 18 meters wide and approximately 160 meters long.

Analysis:

Take into account the topography of the land to be subdivided;

Here is a profile of the elevations over a distance of approximately 160 meters, representing Phase 2 of the development project. This profile starts at the intersection of the street and extends to the boundaries of the proposed lots. As you can see, there is no steep slope towards the Baie des Chaleurs that could negatively impact the proposed development.



Tenir compte de la création de lots propres à servir à l'usage qui leur est attribué;

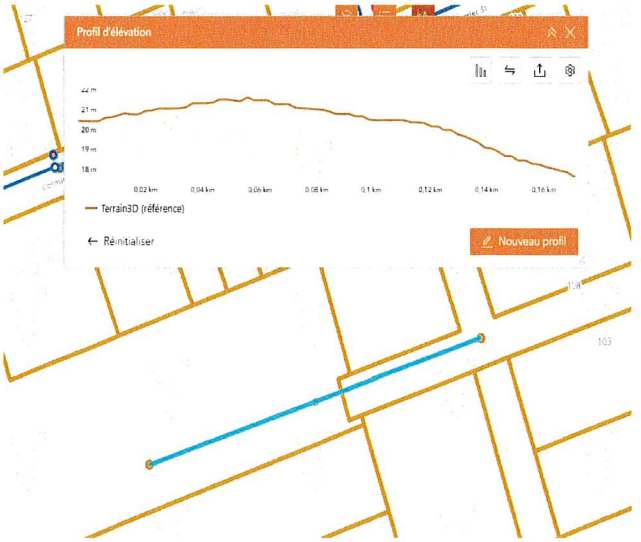
Dans la révision du plan municipale et de l'arrêté de zonage, il est proposé de permettre des bâtiments à logement multiple dans ce secteur et les lots proposés seront tous conformes aux nouvelles dispositions de zonage.

La rue sera construite aux normes de la municipalité et les services d'eau et d'égout public seront installés.

Pour ce qui est des terrains d'utilités publiques, l'arrêté mentionne que l'équivalent à huit pour cent de la superficie du lotissement à l'exclusion des terrains devant être dévolus à titre de rues publiques, situées aux emplacements acceptés par le Conseil. Ou encore, le conseil peut à sa discrétion demander que la mise de côté des terrains mentionnés soit remplacé par le versement à la municipalité d'un montant en argent correspondant à huit pour cent de la valeur marchande des terrains du lotissement à la date de présentation du plan de lotissement à l'approbation, à l'exclusion des terrains indiqués comme rues devant être publiques. Cependant, le propriétaire prévoit réserver un terrain d'utilité publique dans la prochaine phase de développement prévu, il est de la responsabilité du conseil d'avoir une entente avec le propriétaire.

Tenir compte de l'établissement d'intersections de rues les plus perpendiculaires possibles;

Il n'y a aucune intersection de proposée dans la phase 2. Il s'agit simplement de la prolongation de la rue Léonard.



Take into account the creation of lots suitable for their intended use;

The property will be rezoned to allow for multiple residential family dwelling. The proposed lots will all comply with the zoning provisions for the intended number of units per building.

The street will be constructed according to the municipality's standards, and public water and sewer services will be installed.

As for public utility lands, the by-law states that an area equivalent to eight percent of the subdivision's surface area is to be allocated, excluding the land designated for public streets, located in areas approved by the Council. Alternatively, the Council may at its discretion request that the setting aside of said lands be replaced by payment to the municipality in an amount equivalent to eight percent of the market value of the subdivision lands at the date the subdivision plan is submitted for approval, excluding lands designated as streets intended to be public. However, the owner plans to reserve land for public use in the third phase of the development, and it is the responsibility of the Council to establish an agreement with the owner.

Consider establishing intersections of streets as perpendicular as possible;

There are no proposed intersections in Phase 2. They are only extending Léonard Street.

Prendre des mesures;	**Take measures;**
- pour assurer un accès aisé au lotissement projeté et aux lots qu'il comporte,	- to ensure easy access to the proposed subdivision and the lots it comprises,
La rue proposée sera construite aux normes de la municipalité cependant, le propriétaire prévoit construire une rue de 18 mètres de largeur plutôt que du 20 mètres prévu dans les dispositions de l'arrêté de lotissement. Cependant pour ce qui concerne la largeur des rues, ceci est un pouvoir du conseil qui devra prendre cette décision et non le comité. Il devrait cependant être mentionné que le conseil a approuvé une emprise de 18 mètres de largeur dans la première phase du lotissement.	The proposed street will be built according to the municipality's standards; however, the owner plans to construct the street with a width of 18 metres rather than the 20 metres as specified within the subdivision by law. Nevertheless, regarding the street width, this is a decision of the council and not the committee. It should be mentioned that they approved a width of 18 metres in the first phase of the subdivision.
Aussi sauf approbation contraire du conseil, la rue proposée devrait se terminer par une aire circulaire d'un rayon de 18 mètres. Dans le plan proposé, il n'y a pas de rondpoint de réservé. Nous suggérons que le conseil en exige un au cas où la troisième phase ne serait pas aménagée.	Also, unless otherwise approved by Council, the proposed street should end in a circular area with a radius of 18 metres. In the propose tentative subdivision plan, they didn't reserve any turning circle, we suggest that the council require one in case that the third phase is not developed.
Pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé par le projet de lotissement ou des terrains contigus.	**To facilitate the future subdivision of the land targeted by the subdivision project or adjacent lands.**
Il n'y a aucune rue future de nécessaire dans cette phase du développement.	There is no future street required in this phase.
RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME	**PLANNING DEPARTMENT RECOMMENDATION**
Avant de donner son assentiment, le conseil devrait prendre en considération les points suivants:	Before giving its consent, the council should take the following points into consideration:
• la largeur de l'emprise de la rue publique est de 18 mètres plutôt que 23 mètres. • Il n'y a aucun terrain d'utilité publique qui a été réservé dans la première phase du lotissement. • Est-ce que le conseil va exiger un rond-point d'un rayon de 18 mètres au bout de la rue proposé.	• The width of the public road right-of-way is 18 meters instead of 23 meters. • No public utility land has been reserved in the first phase of the development. • Will the council require a turning circle with an 18-meter radius at the end of the proposed street.
Après analyse de la demande, le service d'urbanisme est en faveur que le comité recommande l'emplacement de la rue publique au conseil municipal de Belle-Baie.	After reviewing the request, the planning department supports the committee's recommendation for the location of the public street to the Belle-Baie Municipal Council.
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF	**DISCUSSIONS AND RECOMMENDATIONS OF THE ADVISORY COMMITTEE**
• Attendu que la nouvelle rue sera construite aux normes de la municipalité incluant les infrastructures publiques.	• Whereas the new street will be built according to the municipality's standards, including public infrastructure.

- Attendu que la dimension des lots prévus sera conforme de dispositions de l'arrêté de zonage de la municipalité.
- Attendu que la largeur de l'emprise est sous le contrôle de la municipalité.
- Attendu qu'aucun terrain d'utilité publique n'a été réservé dans la première phase du lotissement.
- Attendu que le conseil peut exiger un montant d'argent au lieu d'un terrain d'utilité publique.
- Attendu qu'il n'y a pas de rondpoint de réserver et qu'il serait préférable dans réserver un au cas où la troisième phase ne serait pas aménagée.

Proposé par : Daniel Roy
Appuyé par : Susan Furlotte

Il est proposé et appuyé que le comité régional en matière d'urbanisme recommande l'emplacement de la rue publique au conseil municipal de Belle-Baie.

MOTION ADOPTÉE

7. Affaires nouvelles

Aucune.

8. Levée de l'assemblée

La séance est levée à 18 h 50.

George Daley, Président/Chairman

- Whereas the size of the lots will comply with the provisions of the municipal zoning by-law.
- Whereas the width of the right-of-way is under the municipality's control.
- Whereas no land for public purpose has been reserved in the first phase of the subdivision.
- Whereas the council may require a monetary amount in lieu of a land for public purpose.
- Whereas in the propose tentative subdivision plan, they didn't reserve any turning circle, we suggest that the council require one in case that the third phase is not developed.

Moved by: Daniel Roy
Seconded by: Susan Furlotte

It is moved and seconded that the regional planning advisory committee recommends the location of the public street to the Belle-Baie Municipal Council.

MOTION CARRIED

7. New Business

None.

8. Meeting adjourned

The meeting is adjourned at 6:50 p.m.