

**Réunion 2021-84**

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

**16 novembre 2021  
Salle de conférence de la CSRC, Petit-Rocher**

**1. Ouverture de la réunion**

La réunion fut appelée à l'ordre par le président, Patrick Mallet, à 18 h 30.

**2. Appel nominal**

**Présents :**

Alain Gauvin, Beresford  
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Lévis Roy, DSL  
Paul Desjardins, Pointe-Verte  
Yvon Frenette, agent d'aménagement  
Benjamin Kocyla, Directeur de la planification  
(*via ZOOM*)  
Line Cormier St-Cyr, secrétaire administrative

**3. Adoption de l'ordre du jour**

Le point 6.3 est reporté à la prochaine réunion.  
Le point 6.4 devient 6.3.

**Proposé par :** Paul Desjardins

**Appuyé par :** Alain Gauvin

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

MOTION ADOPTÉE

**4. Déclaration des conflits d'intérêts**

Aucun.

**5. Procès-verbal**

**5.1 Adoption du procès-verbal du 19 octobre 2021**

**Proposé par :** Jean Louis Arseneau

**Appuyé par :** Paul Desjardins

**Meeting 2021-84**

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

**November 16, 2021  
CRSC Boardroom, Petit-Rocher**

**1. Opening of the meeting**

The meeting is called to order by the Chairperson, Patrick Mallet, at 6:30 p.m.

**2. Roll call**

**Present:**

Alain Gauvin, Beresford  
Jean-Louis Arseneau, Nigadoo  
Patrick Mallet, Petit-Rocher  
Lévis Roy, LSD  
Paul Desjardins, Pointe-Verte  
Yvon Frenette, Development Officer  
Benjamin Kocyla Planning Director (*Via ZOOM*)  
Line Cormier St-Cyr, Administrative Secretary

**3. Adoption of the agenda**

Item 6.3 is postponed to the next meeting.  
Item 6.4 becomes 6.3.

**Moved by:** Paul Desjardins

**Seconded by:** Alain Gauvin

THAT the agenda be approved as modified.

MOTION CARRIED

**4. Declaration of conflicts of interest**

None.

**5. Minutes**

**5.1 Adoption of the minutes of October 19, 2021**

**Moved by:** Jean Louis Arseneau

**Seconded by:** Paul Desjardins

QUE le procès-verbal de la réunion du 19 octobre 2021 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 - Ronald Good, dérogation pour la largeur de la partie restante, 1530 route 430, Big River, NID 20317178, Filière 1004948

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-84-6.1*. Monsieur Carl McIntyre désire acheter une parcelle de terrain d'environ 1.5 mètre de largeur par 75 mètres de profondeur soit d'une superficie 679 mètres carrés de monsieur Ronald Good. Cette parcelle de terrain sera ajoutée à la propriété de monsieur McIntyre afin de créer le lot 2021-1 qui aura une largeur de 32 mètres, une profondeur de 74.48 mètres et une superficie de 1696 mètres carrés. En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur minimale de 61 mètres et une superficie d'environ 11 hectares. Les dispositions de zonage stipulent que lot doit avoir une largeur minimale de 100 mètres et une superficie minimale de 2 hectares. Donc, ils demandent une dérogation pour la largeur de la partie restante.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté de zonage et/ou le plan rural.

**Proposé par :** Lévis Roy

**Appuyé par :** Jean Louis Arseneau

QUE la demande de dérogation pour la largeur de la partie restante soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

THAT the minutes from the October 19, 2021, meeting is adopted as presented.

MOTION CARRIED

## 5.2 Business arising from the minutes

None.

## 6. Public presentation and committee decisions

### 6.1 Subdivision - Ronald Good, variance for the width of the remnant, 1530 route 430, Big River, PID 20317178, File 1004948

The Development Officer presents the administration report *CCRU-84-6.1*. Mr. Carl McIntyre would like to buy a parcel of land of approximately 1.5 metres wide with a depth of 75 metres and an area of 679 square metres from Mr. Ronald Good. The parcel will be added to Mr. McIntyre property in order to create lot 2021-1 which will have a width of 32 metres, a depth of 74.48 metres and an area of 1696 square metres. By subdividing in such a manner the remnant would have a width of 61 metres and an area of 11 hectares. The zoning provisions stipulate that a lot must have a minimum width of 100 metres and an area of 2 hectares. Therefore, they are requesting a variance for the width of the remnant.

This request was sent within a radius of 100 metres, and we did not receive any comments from the neighbors.

The administration believes that this request is reasonable and follows the general intent of the zoning by-law and/or rural plan.

**Moved by:** Lévis Roy

**Seconded by:** Jean Louis Arseneau

THAT the variance request for the width of the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

**6.2 Lotissement - Charles Gordon Sheppard, dérogation pour la superficie de la partie restante, 4102 rue Main, Belledune, NID 50074491, Filière 1004956**

L'agent d'aménagement présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-84-6.1*. Monsieur Ray Hickey désire acheter une parcelle de terrain d'environ 18 mètres de largeur par 18 mètres de profondeur soit d'une superficie 297 mètres carrés de monsieur Sheppard. Cette parcelle de terrain sera ajoutée à la propriété de monsieur Hickey afin de créer le lot 2021-1 qui aura une largeur de 18 mètres, une profondeur de 48 mètres et une superficie de 834 mètres carrés. En lotissant de cette façon, la partie restante aura une largeur de 18 mètres, une profondeur de 49 mètres et une superficie d'environ 1124 mètres carrés. Les dispositions de zonage stipulent qu'un lot desservi par un système privé d'évacuation des eaux usées doit avoir une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés. Donc, ils demandent une dérogation pour la superficie de la partie restante.

La demande de dérogation a été envoyée dans un rayon de 100 mètres et nous n'avons reçu aucun commentaire des voisins. Quelques-uns ont appelé pour de l'information.

L'acheteur de la parcelle de terrain, M. Ray Hickey, est présent à la réunion et est satisfait avec la présentation de la demande.

M. Ray Hickey fait mention que la date limite du transfert est le 30 novembre 2021.

L'administration est d'avis que cette demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté de zonage et/ou le plan rural.

**Proposé par :** Alain Gauvin  
**Appuyé par :** Paul Desjardins

QUE la demande de dérogation la superficie de la partie restante soit acceptée telle que présentée.

MOTION ADOPTÉE

**6.3 Rezonage – Ronald & Elizabeth Legacy, Culligan Rd. Belledune**

Le directeur de la planification présente le rapport de l'administration portant le numéro *CCRU-84-6.3*.

**6.2 Subdivision - Charles Gordon Sheppard, variance for the area of the remnant, 4102 Main St., Belledune, PID 50074491, File 1004956**

The Development Officer presents the administration report *CCRU-84-6.1*. Mr. Ray Hickey wants to buy a parcel of land of approximately 18 metres wide with a depth of 18 metres and an area of 297 square metres from Mr. Sheppard. The parcel would be added to Mr. Hickey property in order to create lot 2021-1 which will have a width of 18 metres, a depth of 48 metres and an area of 834 square metres. By subdividing in such a manner, the remnant would have a width of 18 metres, a depth of 49 metres and an area of 1124 square metres. The zoning provisions stipulate that a lot which is serviced by a private sewage disposal system must have a width of 54 metres, a depth of 38 metres and an area of 4000 square metres. Therefore, they are requesting a variance for the area of the remnant.

This request was sent within a radius of 100 metres, and we did not receive any comments from the neighbors. A few neighbors called for information.

The purchaser of the parcel of property, Mr. Ray Hickey, is present at the meeting and is satisfied with the presentation of the request.

Mr. Ray Hickey mentions that the transfer's deadline is November 30<sup>th</sup> 2021.

The administration believes that this request is reasonable and follows the general intent of the zoning by-law and/or rural plan.

**Moved by:** Alain Gauvin  
**Seconded by:** Paul Desjardins

THAT the variance request for the area of the remnant be accepted as presented.

MOTION CARRIED

**6.3 Rezoning – Ronald & Elizabeth Legacy, Culligan Rd. Belledune**

The Planning Director presents the administration report *CCRU-84-6.3*.

<p><b>Objet de la demande</b></p> <p><b>Projet</b> Aménager un véhicule récréatif sur un terrain vacant avec un bâtiment accessoire en forme de dôme.</p> <p><b>Modification des principes du Plan rural</b> Aucune</p> <p><b>Modification des dispositions de zonage du plan rural</b> Modifier la propriété zonée résidentielle de type 2 (R-2) pour permettre l'aménagement d'un véhicule récréatif et d'un bâtiment accessoire.</p> <p><b>Motif</b> Les requérants souhaitent utiliser leur propriété en installant un véhicule récréatif de 28' de long en été et entreposer leurs effets personnels (4 roues et bateaux) dans un bâtiment accessoire métallique en forme de dôme (17' x 26'). Ils ne souhaitent pas construire d'habitation puisque l'utilisation de leur terrain n'est que saisonnière. Leur principale adresse se situe en Ontario.</p> <p><u>Recommandation du Service d'urbanisme</u></p> <p>Après analyse, l'équipe technique recommande le projet au Conseil municipal de Belledune selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser l'aménagement d'un véhicule récréatif uniquement pour ce terrain en zone R-2.</li> <li>- Autoriser l'aménagement du bâtiment accessoire proposé.</li> <li>- Le lot doit être viabilisé par un puits et un système septique autonome.</li> <li>- L'implantation du véhicule récréatif et du bâtiment accessoire respecte les marges de reculs demandées par la zone R-2.</li> </ul> <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et consistante avec la réglementation du village.</p> <p><u>Discussions et recommandation du CCRU</u></p> <p>Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Patrick Mallet, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.</p>	<p><b>Purpose of the Request</b></p> <p><b>Project</b> Authorize a recreational vehicle on a vacant land with a dome-shaped accessory building.</p> <p><b>Amendment to the Rural Plan Principles</b> None</p> <p><b>Amendment to the Rural Plan Zoning Provisions</b> Modify the residential property zone of type 2 (R-2) to allow the development of a recreational vehicle and an accessory building.</p> <p><b>Grounds</b> The applicants wish to use their property by installing a 28" long recreational vehicle in the summer and store their personal effects (4-wheel ATV vehicles and boats) in a dome-shaped metal accessory building (17" x 26"). They do not want to build a house since the use of his land is only seasonal. Their main address is in Ontario.</p> <p><u>Planning Department Recommendation</u></p> <p>After analysis, the technical team recommends the project to Belledune Municipal Council under the following conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Authorize the development of a recreational vehicle only for this land in zone R-2.</li> <li>- Authorize the development of the proposed accessory building.</li> <li>- The lot must be serviced by a well and an on-site septic system.</li> <li>- The location of the recreational vehicle and accessory building respects the setbacks required by zone R-2.</li> </ul> <p>The technical team considers this request to be reasonable for the development of this property and consistent with the village regulations.</p> <p><u>Discussions and recommendations of the RPAC</u></p> <p>Following the presentations, the chairman, Mr. Patrick Mallet, asked the committee members had any questions or comments regarding the submitted request.</p>
---	---

Quelques commentaires et recommandations ont été émis par les membres du comité de matière d'urbanisme tel que les suivants :

- Autoriser ce projet pourrait créer des précédents.
- Tenir compte du fait que les taxes foncières ne peuvent s'appliquer que sur le terrain et non sur le véhicule récréatif.

**Proposé par :** Alain Gauvin

**Appuyé par :** Jean Louis Arseneau

QUE le Comité consultatif régional en matière d'urbanisme envoie un avis favorable au village de Belledune avec les recommandations susmentionnées formulées par le directeur de la planification ainsi que les recommandations suggérées par le comité du CCRU sont acceptées.

MOTION ADOPTÉE

## **7. Affaires nouvelles**

### **7.1 Renouvellement des mandats des membres**

Le mandat des membres suivants vient à échéance le 31 décembre 2021 :

- Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
- Paul Desjardins, Pointe-Verte
- Lévis Roy, DSL

Monsieur Paul Desjardins et monsieur Jean-Louis Arseneau manifestent leur intérêt de continuer à siéger pour un autre mandat.

Pour ce qui est de Monsieur Lévis Roy, il nous reviendra avec une réponse avant la fin de son mandat.

## **8. Levée de l'assemblée**

La séance est levée à 19 h 00.

---

Patrick Mallet, Président/Chairman

Some comments and recommendations were made by the members of the planning committee, such as the following:

- Authorizing this project could create precedents.
- Take into consideration that property taxes can only apply on the land and not on the recreational vehicle.

**Moved by:** Alain Gauvin

**Seconded by:** Jean Louis Arseneau

THAT the Regional Planning Advisory Committee send a favorable opinion to the village of Belledune with the aforementioned recommendations made by the Planning Director as well as the recommendations suggested by the RPAC committee be accepted.

MOTION CARRIED

## **7. New Business**

### **7.1 Renewal of members' terms**

The term of office of the following members ends on December 31, 2021:

- Jean-Louis Arseneau, Nigadoo
- Paul Desjardins, Pointe-Verte
- Lévis Roy, LSD

Mr. Paul Desjardins and Mr. Jean-louis Arseneau are interested to renew for another term.

As for, Mr. Lévis Roy, he will confirm with us before the end of his term.

## **8. Meeting adjourned**

The meeting is adjourned at 7:00 p.m.