



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday June 25, 2024/Le mardi 25 juin 2024
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, June 25, 2024	Le mardi 25 juin 2024
<p>Present: Marc Willett Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Penny Anderson, Councillor</p> <p>Marc Bouffard, Planning Director Donald McLaughlin, Development Officer Jana Dickie, Recording Secretary</p> <p>Absent:</p>	<p>Présents : Marc Willett Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Penny Anderson, conseillère</p> <p>Marc Bouffard, directeur d'urbanisme Donald McLaughlin, agent d'aménagement Jana Dickie, secrétaire de séance</p> <p>Absents :</p>
<p>1) CALL TO ORDER/WELCOME</p> <p>Marc Willett called the meeting to order at 5:15 p.m.</p>	<p>(1) OUVERTURE/BIENVENUE</p> <p>Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 15.</p>
<p>2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA</p> <p>N/A</p>	<p>(2) ÉLÉMENTS À AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR</p> <p>S. O.</p>
<p>3) ADOPTION OF AGENDA</p> <p>Moved by: Penny Anderson Seconded by: John Luce</p> <p>To approve the agenda as presented.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR</p> <p>Sur une motion de : Penny Anderson Appuyée par : John Luce</p> <p>Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>Mr. Marc Willett declared a conflict of interest with application 2024-M018 536 Archibald Drive.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Monsieur Marc Willett se déclare en conflit d'intérêts avec la demande 2024-M018 536, promenade Archibald.</p>

<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2024-M016</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. James McNally – 1740 McLean Avenue <p>Application 2024-M017</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Brandon & Mrs. Catherine McGee - 378 King Avenue <p>Application 2024-M019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Marc Desrosiers & Ms. Cyndi Pitre – 1630 Riverbank Drive <p>Application 2024-M021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Gesner Hudon – 1140 Youghall Drive <p>Application 2024-M022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Jimmy Doiron – 195 Cote Blue Drive 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2024-M016</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur James McNally – 1740, avenue McLean <p>Demande 2024-M017</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Brandon et Madame Catherine McGee – 378, avenue King <p>Demande 2024-M019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndi Pitre – 1630, promenade Riverbank <p>Demande 2024-M021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Gesner Hudon – 1140, promenade Youghall <p>Demande 2024-M022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Jimmy Doiron – 195, promenade Cote Blue
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p><u>Minutes of May 28, 2024</u> Moved by: Reg Boucher Seconded by: John Luce</p> <p>That the minutes of the May 28, 2024 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p><u>Procès-verbal du 28 mai 2024</u> Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : John Luce</p> <p>Que le procès-verbal du 28 mai 2024 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES</p> <p>N/A</p>	<p>(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL</p> <p>S. O.</p>
<p>(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS</p>	<p>(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<p>A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</p>	<p>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mr. James McNally – 1740 McLean Avenue Application 2024-M016 	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur James McNally – 1740, avenue McLean Demande 2024-M016

WHEREAS Mr. James McNally has made an application to build an attached garage on the property located at 1740 McLean Avenue; and

WHEREAS the addition will be 18 feet by 24 feet (192 square feet). The lot size is 80 feet by 110 feet (8,800 sq. ft.); and

WHEREAS the property is zoned Waterfront Residential (R5); and

WHEREAS the proposed addition will be located 15 feet +/- from the street line. The City Zoning By-Law states that “the main building may not be placed, erected or altered so that it is within 25 ft. of a street lot line”, creating a variance of 10 ft.+/-; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. James McNally presented the following information to the Committee:

- This location for the garage will create a natural wind break for the front of their home.
- They would like to begin construction as soon as possible.
- They are the last home on a dead end street, there is no traffic past their home.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application to build an attached garage 15 feet from the street lot line. McLean Subdivision was created before the incorporation of the City of Bathurst and building lot size and street width are not up to City subdivision standards.

WHEREAS McLean Avenue is a sub-standard with the street being only 14 feet in width. The main building will

ATTENDU QUE Monsieur James McNally a présenté une demande visant à construire un garage attenant sur la propriété située au 1740, avenue McLean; et

ATTENDU QUE l’ajout sera de 18 pieds sur 24 pieds (192 pieds carrés). Le lot mesure 80 pieds sur 110 pieds (8 800 pieds carrés); et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation riveraine (R5); et

ATTENDU QUE l’ajout proposé sera situé à environ 15 pieds de la limite de rue. Conformément à l’Arrêté de zonage de la city of Bathurst, « il est interdit d’implanter, d’édifier ou de modifier le bâtiment principal de façon qu’il se trouve à moins de 25 pieds d’une limite de rue », créant un écart d’environ 10 pieds; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur James McNally a présenté les points suivants au comité :

- Cet emplacement du garage permettra de créer un brise-vent naturel pour le devant de leur maison.
- Ils aimeraient commencer la construction dès que possible.
- Leur maison est la dernière sur une rue en cul-de-sac et il n’y a aucune circulation au-delà de leur maison.

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a étudié cette demande visant à construire un garage attenant à 15 pieds de la limite de rue et qu’il la recommande. Le lotissement McLean a été créé avant l’incorporation de la Ville de Bathurst. La taille du lot et la largeur de la rue ne répondent pas aux normes en matière de lotissement de la Ville.

ATTENDU QUE l’avenue McLean Avenue ne répond pas aux normes puisque la rue ne mesure que 14 pieds de

be relocated towards the street to prevent future damage caused by rising sea levels and coastal storm erosion. The property is the last lot on a dead end street. There are similar garages and accessory buildings on McLean Avenue that are considered existing not conforming because they do not meet the street set back requirement; and

WHEREAS the department recommends the application with the following terms and conditions:

- The City will not responsible for any damage to the building created by city operations. (Snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.)
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Mr. James McNally to build an attached garage on the property located at 1740 McLean Avenue with the following conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.
- The City will not responsible for any damage to the building created by city operations. (Snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.)
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

largeur. Le bâtiment principal sera déplacé vers la rue pour empêcher tout dommage futur causé par la marée montante et l'érosion côtière. La propriété est la dernière d'une rue en cul-de-sac. Il existe des garages et bâtiments accessoires similaires sur l'avenue McLean et ceux-ci sont considérés comme des usages non conformes parce que la rue ne répond pas aux exigences en matière de recul; et

ATTENDU QUE le Service recommande l'approbation de la demande avec les modalités et conditions suivantes :

- La Ville ne pourra être tenue responsable de quelconque dommage au bâtiment causé par les opérations municipales (déneigement, collecte des ordures, entretien routier, etc.).
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Monsieur James McNally visant à construire un garage attenant sur la propriété située au 1740, avenue McLean soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise.
- La Ville ne pourra être tenue responsable de quelconque dommage au bâtiment causé par les opérations municipales (déneigement, collecte des ordures, entretien routier, etc.).
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 699841 NB Corp – 378 King Avenue
Application 2024-M017

WHEREAS Mr. Brandon & Mrs. Catherine McGee have made an application to use a portion of the first floor of the main building located at 378 King Avenue for 10 Bachelor units; and

WHEREAS the property in question is zoned Central Business District (CBD) and a rooming or boarding house is permitted as a secondary uses of the main building; and

WHEREAS the Planning Advisory Committee may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit; (a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the Zoning By-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the By-law for the zone in which the land or building is situated; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Brandon McGee and Mrs. Catherine McGee approached the Committee and pointed out the following:

- Finding adequate housing is a challenge in Bathurst.
- Main goal would be to offer housing for employees of local nursing homes or college students.
- Would be safe, secure environment, on-site proctor is a possibility.
- They would purchase the building if this application is approved.
- The first floor of this building is currently rented to the Anglophone North School District, this would remain.

WHEREAS Mr. Marc Willett asked if a security code would be needed to enter the building and would the rooms be single or double occupancy; and

- 699841 NB Corp – 378, avenue King
Demande 2024-M017

ATTENDU QUE Monsieur Brandon et Madame Catherine McGee ont présenté une demande visant à utiliser une partie du premier étage du bâtiment situé au 378, avenue King pour y aménager 10 habitations de type studio; et

ATTENDU QUE la propriété en question est classée Commerciale centre-ville (CVV) et qu’une maison de chambres ou pension est permise comme usage secondaire du bâtiment principal; et

ATTENDU QUE le comité consultatif en matière d’urbanisme peut permettre, aux conditions et selon les modalités qu’il estime indiquées : (a) un usage projeté d’un terrain ou d’un bâtiment qui n’est pas autrement permis au titre de l’arrêté de zonage, s’il est d’avis que cet usage projeté est suffisamment semblable à un usage que permet l’arrêté pour la zone où est situé le terrain ou le bâtiment ou qu’il est suffisamment compatible avec cet usage; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Brandon McGee et Madame Catherine McGee ont présenté les points suivants au comité :

- Il est difficile de trouver des logements adéquats à Bathurst.
- Le but principal serait d’offrir un logement aux employés des foyers de soins locaux ou aux étudiants collégiaux.
- L’environnement serait sécuritaire avec la possibilité d’un surveillant sur place.
- Ils feraient l’achat du bâtiment si cette demande est approuvée.
- Le premier étage de ce bâtiment est actuellement loué au district scolaire nord anglophone et cela ne changerait pas.

ATTENDU QUE Monsieur Marc Willett a demandé si un code de sécurité serait nécessaire pour entrer dans le bâtiment et si les chambres seraient à occupation simple ou double; et

WHEREAS Mr. McGee replied that all doors would be locked and that all rooms would be single occupancy; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application to use the first floor of the main building located at 378 King Avenue for 10 bachelor unit apartments as per the plan submitted to the committee with the following terms and conditions:

- Garbage bins are not to be placed in front on the building.
- Parking must meet Zoning by-law requirements.
- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet Zoning by-law requirements and National Building Code.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

The administration is in the opinion that a rooming house secondary to a commercial use is similar and compatible to the uses permitted in the CBD zone.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Marc Richard
Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from 699841 NB Corp. to use a portion of the first floor of the main building located at 378 King Avenue for 10 Bachelor units with the following terms and conditions:

- All rooms must be single occupancy.
- All entrances must be equipped with a security system.
- Garbage bins are not to be placed in front on the building.
- Parking must meet Zoning by-law requirements.

ATTENDU QUE Monsieur McGee a répondu que toutes les portes seraient barrées et que toutes les chambres seraient à occupation simple; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant à utiliser le premier étage du bâtiment principal situé au 378, avenue King pour y aménager 10 habitations de type studio soit approuvée conformément au plan fourni au comité et avec les modalités et conditions suivantes :

- Les poubelles ne doivent pas être placées devant le bâtiment.
- Le stationnement doit respecter les exigences de l'Arrêté de zonage.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences de l'Arrêté de zonage et du Code national du bâtiment.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

L'administration est d'avis qu'une maison de chambres faisant complément à un usage commercial est similaire et compatible aux usages permis dans une zone CCV.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Marc Richard
Appuyée par : Reg Boucher

La demande de 699841 NB Corp. visant à utiliser une partie du premier étage du bâtiment principal situé au 378, avenue King pour y aménager 10 habitations de type studio soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Toutes les chambres doivent être à occupation simple.
- Toutes les entrées doivent être munies d'un système de sécurité.

- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet Zoning by-law requirements and National Building Code.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Gesner Hudon – 1140 Youghall Drive
Application 2024-M021

WHEREAS Mr. Gesner Hudon has made an application to build a new house at 1140 Youghall Drive. The proposed house will be approximately 34.7 +/- feet in height; and

WHEREAS the property is zoned Rural; and

WHEREAS the property is 198 feet by 1075 feet (4.7 acres); and

WHEREAS the City of Bathurst Zoning By-Law states, “the maximum height of the main building shall not exceed more than 32.8 feet in height”, creating a variance of 1.9 feet for the height of the main building; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Gesner Hudon approached the Committee and pointed out the following:

- The lot is not level; it drops from Youghall drive towards the water.

- Les poubelles ne doivent pas être placées devant le bâtiment.
- Le stationnement doit respecter les exigences de l’Arrêté de zonage.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences de l’Arrêté de zonage et du Code national du bâtiment.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Gesner Hudon – 1140, promenade Youghall
Demande 2024-M021

ATTENDU QUE Monsieur Gesner Hudon a présenté une demande visant à construire une nouvelle maison au 1140, promenade Youghall. La maison proposée sera d’environ 34,7 pieds de hauteur; et

ATTENDU QUE la propriété est classée Rurale; et

ATTENDU QUE la propriété mesure 198 pieds sur 1075 pieds (4,7 acres); et

ATTENDU QUE l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst stipule que « la hauteur maximale du bâtiment principal ne doit pas être supérieure à 32,8 pieds », créant un écart de 1,9 pied pour la hauteur du bâtiment principal; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Gesner Hudon a présenté les points suivants au comité :

- Le lot n’est pas au niveau, il est en pente de la promenade Youghall ver l’eau.

<ul style="list-style-type: none"> • The house will be close to the water, not Youghall Drive. • The 1.9 foot variance will not be obvious. <p>WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and</p> <p>WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and</p> <p>WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the variance.</p> <p>The property is 198 feet by 1075 feet (4.7 acres). The variance application is less than 1% above the maximum permitted.</p> <p>NOW THEREFORE BE IT RESOLVED</p> <p>On a motion by: Penny Anderson Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>To approve the application from Mr. Gesner Hudon to build a new house at 1140 Youghall Drive with the following terms and conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A building permit is required before beginning any work. • Construction shall meet all National Building Code and Zoning by-law requirements. • Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee. <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La maison sera plus près de l’eau, et non de la promenade Youghall. • L’écart de 1,9 pied ne sera pas évident. <p>ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et</p> <p>ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et</p> <p>ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a étudié cette demande et qu’il recommande la dérogation.</p> <p>La propriété mesure 198 pieds sur 1075 pieds (4,7 acres). La demande de dérogation est moins de 1 % au-delà du maximum permis.</p> <p>QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE</p> <p>Sur une motion de : Penny Anderson Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>La demande de Monsieur Gesner Hudon visant à construire une nouvelle maison au 1140, promenade Youghall soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux. • La construction doit respecter toutes les exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage. • Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme. <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
---	---

- Mr. Marc Desrosiers & Ms. Cyndi Pitre – 1630 Riverbank Drive
Application 2024-M019

WHEREAS Mr. Marc Desrosiers & Ms. Cyndie Pitre have made an application to build a detached garage of 20 feet by 24 feet (480 square feet) on their property. The property is a corner lot on Riverbank Drive and Sycamore Avenue; and

WHEREAS the property is zoned “Residential Single and Two Family Dwelling (R2)”;

WHEREAS the applicants wish to build the new garage in the same location as an existing accessory building, which is located in the front yard of the main building. The existing building was built in 1985, prior to the construction of Sycamore Avenue. The property is classified as a corner lot. The building is located 7.5 feet from Sycamore Street; and

WHEREAS the Zoning By-Law states that “No accessory building may be placed in the front and/or front yard of a main building”. In the case of a corner lot, the minimum front yard is 19.7 feet, creating a set-back variance of 12.2 feet for the location of the proposed accessory building on the property; and

WHEREAS the Zoning By-Law section: 3.5.3 Existing Buildings states that:

- (1) Where a building has been erected on or before the effective date of this By-law, on a lot having less than the minimum frontage, area, or depth, or having less than the minimum setback or side yard or rear yard required by this By-law, the building may be enlarged, repaired or renovated provided that:
 - (a) all setback, height, coverage are maintained for the new addition;
 - (d) reconstruction of building destroyed or damaged by more than 50% exclusive of foundation shall be approved by the Planning Advisory Committee (CPA section 40)

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

- Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndi Pitre – 1630, promenade Riverbank
Demande 2024-M019

ATTENDU QUE Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndie Pitre ont présenté une demande pour construire un garage détaché de 20 pieds sur 24 pieds (480 pieds carrés) sur leur propriété. La propriété est un terrain d’angle situé sur la promenade Riverbank et l’avenue Sycamore; et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R2); et

ATTENDU QUE les demandeurs souhaitent construire le nouveau garage au même endroit que le bâtiment accessoire existant qui est situé dans la cour avant du bâtiment principal. Le bâtiment existant a été construit en 1985, avant la construction de l’avenue Sycamore. La propriété est un terrain d’angle. Le bâtiment est situé à 7,5 pieds de la rue Sycamore; et

ATTENDU QUE, conformément à l’Arrêté de zonage, « Il est interdit de placer un bâtiment accessoire devant le bâtiment principal ou dans la cour réglementaire avant d’un bâtiment principal ». Dans le cas d’un terrain d’angle, la cour avant minimum doit être 19,7 pieds, créant un écart de recul de 12,2 pieds pour l’emplacement du bâtiment accessoire proposé sur la propriété; et

ATTENDU QUE, conformément à l’article 3.5.3 Bâtiments existants de l’Arrêté de zonage :

- (1) Peuvent être agrandis, réparés ou rénovés les bâtiments édifiés au plus tard à la date d’entrée en vigueur du présent arrêté sur un lot dont la façade, la superficie, la profondeur, la marge de retrait, la cour latérale ou la cour arrière sont inférieures à la norme minimale prescrite dans le présent arrêté, pourvu que :
 - (a) tout nouvel ajout soit conforme aux prescriptions visant les marges de retrait, la hauteur et le coefficient d’occupation;
 - (d) la reconstruction d’un bâtiment détruit ou endommagé dans une proportion dépassant 50 %, hormis la fondation, soit approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme (Loi sur l’urbanisme, article 40).

WHEREAS Mr. Marc Desrosiers and Ms. Cyndie Pitre approached the Committee and pointed out the following:

- The small shed will be replaced with the new build.
- Mr. Desrosiers has spoken to the neighbors, they support this project.
- The garage door will face Riverbank Drive, no changes to the driveway.
- The lot is small, limited where they can put the new garage without losing the backyard green space. Will be 6 feet from the house.
- Placing the garage will provide privacy.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the existing building is classified as an existing non-conforming building under the City of Bathurst Zoning by-law. To minimize the visibility of the proposed garage, the applicants propose to keep as many trees as possible. The application is not a request to build closer to Sycamore drive and no other variances are requested. The Planning Department therefore recommends the variance application as per site plan presented.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Reg Boucher
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Mr. Marc Desrosiers & Mrs. Cyndie Pitre to build a detached garage of 20 feet by 24 feet (480 square feet) at 1630 Riverbank Drive with the following terms and conditions:

ATTENDU QUE l'agent municipal d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndie Pitre ont présenté les points suivants au comité :

- La petite remise sera remplacée par la nouvelle construction.
- Monsieur Desrosiers a parlé aux voisins et ils appuient ce projet.
- La porte de garage sera face à la promenade Riverbank et la voie d'accès pour automobiles ne sera pas modifiée.
- Le lot est petit et les endroits possibles pour placer le nouveau garage sans perdre l'espace vert de la cour arrière sont limités. Il sera à 6 pieds de la maison.
- Le garage leur fournira de l'intimité.

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le bâtiment existant est classé comme un usage non conforme en vertu de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst. Pour minimiser la visibilité du garage proposé, les demandeurs proposent de garder le plus grand nombre d'arbres possible. La demande ne vise pas à construire plus près de la promenade Sycamore et aucune autre dérogation n'est demandée. Le Service d'urbanisme recommande donc d'approuver la demande de dérogation conformément au plan de situation présenté.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Reg Boucher
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndie Pitre visant à construire un garage détaché de 20 pieds sur 24 pieds (480 pieds carrés) au 1630, promenade Riverbank soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- A building permit is required before beginning any work.
- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Jimmy Doiron – 195 Cote Blue Drive
Application 2024-M022

WHEREAS Mr. Jimmy Doiron has made an application to build a new house of 36 feet by 55 feet on his property. The applicant proposes to build the new house 20 feet +/- from the street lot lines. The lot size is 100 feet by 100 feet +/- (10,000 sq. ft.); and

WHEREAS the property is zoned “Residential Single and Two Family Dwelling (R2)”;

WHEREAS the City Zoning By-Law states that “No main building may be placed, erected or altered so that it is within 25 feet from the street lot lines” creating a variance of 5 feet +/- for street lot lines setback; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Jimmy Doiron approached the Committee and pointed out the following:

- He can’t meet the by-law requirements because of the topography of the lot.

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Jimmy Doiron – 195, promenade Cote Blue
Demande 2024-M022

ATTENDU QUE Monsieur Jimmy Doiron a présenté une demande visant à construire une nouvelle maison de 36 pieds sur 55 pieds sur sa propriété. Le demandeur propose de construire la nouvelle maison à environ 20 pieds des limites de rue. La taille du lot est d’environ 100 pieds sur 100 pieds (10 000 pieds carrés); et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R2); et

ATTENDU QUE, conformément à l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst, « Il est interdit de placer, édifier ou modifier un bâtiment principal de façon à être à moins de 25 pieds des limites de rue », créant un écart d’environ 5 pieds pour les retraits associés aux limites de rue; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Jimmy Doiron a présenté les points suivants au comité :

- Il ne peut pas respecter les exigences de l’Arrêté en raison de la topographie du lot.

- The house will be built 20 feet back from the street, not 15 as initially requested.
- Will hire Gemtec for consultation of a retaining wall.
- He owns 6 lots on Cote Blue, plans to sell 4.
- A French drain will be installed for water and drainage issues.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any written objections regarding this application; and

WHEREAS the Planning Department was advised of a neighbor having sloping/leveling issues. They are located on Roche Street and have noticed problems with their pool located near the bank; and

WHEREAS the Planning department reviewed this application, due to the topography and physical characteristics of the land we recommend the request for the front lot lines variances as per site plan provided.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: John Luce
 Seconded by: Penny Anderson

To approve the application from Mr. Jimmy Doiron to build a new house 20 feet from the street lot line at 195 Cote Blue Drive with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- An engineering soil report must be submitted to the City of Bathurst before a building permit will be issued. The report must show all preventative measures required to protect adjacent land from potential landslides. The construction and development of the land must respect all requirements and recommendations of the Gemtec engineer.
- Construction shall meet all National Building Code and Zoning by-law requirements.

- La maison sera construite à 20 pieds de la rue et non à 15 comme l'indiquait la demande initiale.
- Il engagera Gemtec pour effectuer une consultation liée à un mur de soutènement.
- Il est propriétaire de 6 lots sur Cote Blue et il prévoit en vendre 4.
- Un drain français sera installé pour éviter les problèmes d'eau et de drainage.

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection écrite par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a été informé d'un voisin ayant des problèmes d'inclinaison/de nivelage. Celui-ci est situé sur la rue Roche et il a remarqué des problèmes avec sa piscine située près de la rive; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'en raison des caractéristiques topographiques et physiques du terrain, nous recommandons l'approbation des dérogations conformément au plan de situation présenté.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce
 Appuyée par : Penny Anderson

La demande de Monsieur Jimmy Doiron visant à construire une nouvelle maison à 20 pieds de la limite de rue au 195, promenade Cote Blue soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Un rapport géotechnique d'ingénierie doit être présenté à la Ville de Bathurst avant qu'un permis de construction ne soit octroyé. Le rapport doit indiquer toutes les mesures de prévention requises pour protéger le terrain adjacent de tout glissement de terrain potentiel. La construction et l'aménagement du terrain doivent respecter toutes les exigences et recommandations de l'ingénieur Gemtec.

- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Serge Roy – 346 Church Street
Application 2024-M020

WHEREAS Mr. Serge Roy has made an application to build a detached garage 36 feet x 50 feet (1800 square feet); and

WHEREAS the property is zoned “Residential Single and Two Family Dwelling (R2)”;

WHEREAS the Zoning By-Law Section 3.4.5, Accessory Buildings, Structures or Uses, states that in a residential zone, accessory buildings may occupy up to 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet, creating a variance 724 square feet; and

WHEREAS the proposed garage will be approximately 22 feet in height. The zoning by-law states that “all Accessory Buildings shall be limited to one storey in height and be no higher or larger in area than the main building”, creating a variance for the height of the proposed garage; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS at the May 16, 2023 meeting, the Planning Advisory Committee approved a variance application to build a detached garage of 36 feet by 40 feet (1440 sq. ft.) on this property. However, the garage was not constructed; and

- La construction doit respecter toutes les exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Serge Roy – 346, rue Church Street
Demande 2024-M020

ATTENDU QUE Monsieur Serge Roy a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 36 pieds sur 50 pieds (1800 pieds carrés); et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R2); et

ATTENDU QUE, conformément à l’article 3.4.5 Bâtiments, constructions et usages accessoires de l’Arrêté de zonage, dans une zone résidentielle, les bâtiments, structures et usages accessoires peuvent occuper jusqu’à 8 % de la superficie du lot, à concurrence de 1076 pieds carrés, créant un écart de 724 pieds carrés; et

ATTENDU QUE le garage proposé sera d’une hauteur d’environ 22 pieds. L’Arrêté de zonage indique que « tous les bâtiments accessoires ne peuvent comporter plus d’un étage ou avoir une hauteur ou une superficie supérieures à celles du bâtiment principal », créant un écart pour la hauteur du garage proposé; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE, lors de la réunion du 16 mai 2023, le comité consultatif en matière d’urbanisme a approuvé une demande de dérogation pour construire un garage

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the Development Officer received an updated request prior to the meeting. Mr. Roy has changed the dimensions of the garage and has removed the greenhouse. The new request is to build a detached garage 36 feet x 50 feet (1800 square feet); and

WHEREAS Mr. Roy explained in a letter why the application should be considered:

- The garage will be used to store vehicles, atv's, trailers...
- Theft was a problem in the past, they prefer to store all their items safely inside the garage.
- He is in the process of annexing the property located at 320 Church Street to 346 Church Street. The garage will be large, but the lot will also be large.
- This is intended to be their retirement home.

WHEREAS the Planning Department reviewed the application and did not recommend the initial application of a detached garage and greenhouse totalling 2800 square feet. The Planning Department has reviewed the updated application of a detached garage of 36 feet x 50 feet (1800 square feet) and recommends the application with terms and conditions.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Grant Erb

Seconded by: John Luce

To approve the application from Mr. Serge Roy to build a garage of 36 feet by 50 feet (1800 square feet) at 346 Church Street with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.

détaché de 36 pieds sur 50 pieds (1800 pieds carrés) sur sa propriété. Le garage n'a toutefois pas été construit; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme a reçu et mis à jour la demande avant la réunion. Monsieur Roy a changé les dimensions du garage et a retiré la serre. La nouvelle demande vise à construire un garage détaché de 36 pieds sur 50 pieds (1800 pieds carrés); et

ATTENDU QUE Monsieur Roy a expliqué dans une lettre pourquoi la demande devrait être prise en considération :

- Le garage sera utilisé pour ranger des véhicules, véhicules tout terrain, remorques, etc.
- Il y a déjà eu des problèmes de vol et ils préfèrent ranger tous leurs articles en sécurité à l'intérieur du garage.
- Il se prépare à annexer la propriété située au 320, rue Church au 346, rue Church. Le garage sera gros, mais le lot le sera aussi.
- Ils prévoient utiliser cette propriété comme maison de retraite.

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié la demande et n'a pas recommandé la demande initiale visant à construire un garage détaché et une serre totalisant 2800 pieds carrés. Le Service d'urbanisme a étudié et mis à jour la demande visant un garage détaché de 36 pieds sur 50 pieds (1800 pieds carrés) et il recommande son approbation avec des modalités et conditions.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Grant Erb

Appuyée par : John Luce

La demande de Monsieur Serge Roy visant à construire un garage de 36 pieds sur 50 pieds (1800 pieds carrés) au 346, rue Church soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Foulem Construction Ltée – 2145 Vallée Lourdes Drive
Application 2024-M023

WHEREAS Mr. Denis Foulem, representing Foulem Construction Ltee, has made an application to build a 60-bed nursing home at 2145 Vallée Lourdes Drive; and

WHEREAS the property in question is zoned Residential Density Three (R3) / Residential Density Four (R4). The proposed use is permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee pursuant to Section 4.2.3 A.(1)(d); and

WHEREAS 4.2.3 A.(1)(d) one or more of the following conditional uses which are permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee pursuant to Section 34(4) of the Community Planning Act of New Brunswick. Where compliance with such terms and conditions cannot reasonably be expected then the use may be prohibited by the Planning Advisory Committee;

(iv) a nursing home; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked about CN Rail regulations; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin explained that CN may have conditions about the proposed construction, such as a buffer zone of trees or setbacks; and

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Foulem Construction Ltée – 2145, promenade Vallée Lourdes Drive
Demande 2024-M023

ATTENDU QUE Monsieur Denis Foulem, représentant Foulem Construction Ltée, a présenté une demande visant à construire un foyer de soins de 60 lits au 2145, promenade Vallée Lourdes; et

ATTENDU QUE la propriété en question est classée Résidentielle à densité trois (R3)/Résidentielle à densité quatre (R4). L’usage proposé est permis en fonction des modalités et conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d’urbanisme conformément à l’article 4.2.3 A.(1)(d); et

ATTENDU QUE 4.2.3 A.(1)(d) que l’un ou plusieurs des usages conditionnels qui suivent, lesquels sont permis selon les modalités et aux conditions que fixe le comité consultatif en matière d’urbanisme en vertu du paragraphe 34(4) de la Loi sur l’urbanisme du Nouveau-Brunswick, le comité ayant le pouvoir d’interdire un tel usage s’il s’avère déraisonnable de s’attendre à ce que ces modalités et ces conditions imposées seront respectées :

(iv) un foyer de soins; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé de l’information sur les règlements de CN Rail; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a expliqué que CN peut imposer des conditions sur la construction

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the property was rezoned in 2021 and a Nursing Home is a permitted use. The Planning Department recommends this application subject to the terms and conditions stated in Schedule B of by-law 2021-01Z.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Foulem Construction Ltee to build a 60-bed nursing home at 2145 Vallée Lourdes Drive with the following terms and conditions:

- Must follow all setbacks required by Canadian National Railway. A copy of the requirements must be submitted to the City of Bathurst Building Inspector is required for the building permit approval. All other requirements and measures from Canadian National Railway must be respected.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Marcel Guignard – 2931 North Tetagouche Road
Application 2024-M024

proposée comme une zone tampon d’arbres ou des retraits; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE la propriété a été reclassée en 2021 et qu’un foyer de soins est un usage permis. Le Service d’urbanisme recommande cette demande avec les modalités et conditions prévues à l’Annexe B de l’Arrêté 2021-01Z.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Foulem Construction Ltée visant à construire un foyer de soins de 60 lits au 2145, promenade Vallée Lourdes soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Tous les retraits exigés par Canadian National Railway doivent être respectés. Une copie des exigences doit être fournir à l’inspecteur des bâtiments de la Ville de Bathurst avant qu’un permis de construction ne soit approuvé. Toutes les autres exigences et mesures de Canadian National Railway doivent être respectées.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Marcel Guignard – 2931, chemin North Tetagouche
Demande 2024-M024

WHEREAS Mr. Marcel Guignard has made an application to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 sq. ft.) in the front yard of his property; and

WHEREAS the property is presently zoned Single-Family Residential (R1); and

WHEREAS the Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area Rural Plan Regulation

Accessory Buildings and Accessory Structures

10.5 No accessory building or accessory structure shall

- (a) exceed 6 metres in height;
- (b) be placed, erected or altered so that is
- (i) in the front yard of the main building or structure,

Creating a variance for the location of the proposed garage on the property; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application. The property is more than one acre. The location of garage will not interfere with the street traffic. We recommend the variance application with the condition that the garage cannot be used or converted to a dwelling or business.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Reg Boucher

ATTENDU QUE Monsieur Marcel Guignard a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) dans la cour avant de sa propriété; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R1); et

ATTENDU QUE Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche

Bâtiments accessoires et structures accessoires

10.5 Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit

- (a) dépasser une hauteur de 6 mètres;
- (b) être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver
- (i) dans la cour avant du bâtiment principal ou de la structure principale,

Créant un écart pour l'emplacement du garage proposé sur la propriété; et

ATTENDU QUE l'agent municipal d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande. La propriété est plus d'une acre. L'emplacement du garage n'aura aucun effet sur la circulation routière. Nous recommandons la demande de dérogation à la condition que le garage ne soit pas utilisé comme ou converti en habitation ou en entreprise.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Reg Boucher

To approve the application from Mr. Marcel Guignard to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 sq. ft.) in the front yard of his property located at 2931 North Tetagouche Road with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Steve Copley & Mrs. Deborah Copley – 536 Archibald Drive
Application 2024-M018

WHEREAS Mr. Steve Copley & Mrs. Deborah Copley have made an application to install a detached gazebo of 12 feet by 16 feet (192 square feet) on their property. There are presently 2 accessory buildings on the property. The total square area of accessory buildings will be 842 square feet. The property is 90 feet by 75 feet (6750 square feet); and

WHEREAS the property is designated Residential Single and Two Unit Dwelling (R2); and

WHEREAS the Zoning By-Law states that “in a Residential zone the total square area of accessory buildings may occupy up to 8 percent of the lot area (540 square feet) , to a maximum of 1076 square feet”, creating a variance of 302 square feet over the total square feet of accessory buildings permitted (12.47% of the lot area); and

WHEREAS the Zoning By-Law Section 3.4.5 states that “Accessory Buildings, Structures or Uses
1. Where in this By-Law accessory buildings are permitted no more than two accessory buildings may be built, placed, or erected on a property unless otherwise

La demande de Monsieur Marcel Guignard visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) dans la cour avant de sa propriété située au 2931, chemin North Tetagouche soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Steve Copley et Madame Deborah Copley – 536, promenade Archibald
Demande 2024-M018

ATTENDU QUE Monsieur Steve Copley et Madame Deborah Copley ont présenté une demande visant à placer un abri de jardin détaché de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés) sur leur propriété. Il y a actuellement 2 bâtiments accessoires sur la propriété. La superficie totale des bâtiments accessoires sera de 842 pieds carrés. La propriété mesure 90 pieds sur 75 pieds (6750 pieds carrés); et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R2); et

ATTENDU QUE, conformément à l’Arrêté de zonage, « Dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu’à 8 % de la superficie du lot (540 pieds carrés), à concurrence de 1076 pieds carrés », créant un écart de 302 pieds carrés (12,47 % de la superficie); et

ATTENDU QUE, conformément à l’article 3.4.5 Bâtiments, constructions et usages accessoires de l’Arrêté de zonage, « 1. Lorsque, dans cet arrêté, on permet des bâtiments accessoires, il est interdit de construire, installer ou ériger plus de deux bâtiments accessoires sur un lot sans

approved by the Planning advisory Committee”. Creating a variance for the number of accessory buildings; and

WHEREAS the Planning Advisory Committee at their meeting of June 15, 2021 approved a variance application to build a detached garage 10 feet by 20 feet (200 sq. ft.) on this property; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

WHEREAS the Development Officer pointed out that the back yard is zoned Commercial (Jean Coutu pharmacy on St. Peter Avenue); and

WHEREAS the total area of accessory buildings on the property will represent 12.47 % of the lot area. The property behind this property is zoned Commercial. The Planning Department reviewed this application and recommends the variance application with the condition that the existing and proposed accessory building cannot be used or converted to a dwelling or business.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: John Luce
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Mr. Steve Copley & Mrs. Deborah Copley to install a detached gazebo of 12 feet by 16 feet (192 square feet) on their property with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The detached gazebo cannot be used or converted to a dwelling or business.

l’approbation du comité consultatif en matière d’urbanisme », créant un écart pour le nombre de bâtiments accessoires; et

ATTENDU QUE le comité consultatif en matière d’urbanisme a approuvé, lors de sa réunion du 15 juin 2021, une demande de dérogation associée à la construction d’un garage détaché de 10 pieds sur 20 pieds (200 pieds carrés) sur sa propriété; et

ATTENDU QUE l’agent municipal d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE l’agent d’urbanisme a indiqué que la cour arrière est classée Commerciale (pharmacie Jean Coutu sur l’avenue St. Peter); et

ATTENDU QUE la superficie totale des bâtiments accessoires représentera 12,47 % de la superficie du lot. La propriété située à l’arrière de celle-ci est classée Commerciale. Le Service d’urbanisme a étudié cette demande et recommande son approbation à la condition que le bâtiment accessoire proposé ne puisse pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Monsieur Steve Copley et Madame Deborah Copley visant à placer un abri de jardin détaché de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés) sur leur propriété soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.

<p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L’abri de jardin détaché ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise. <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(9) NEW BUSINESS</p>	<p>(9) AFFAIRES NOUVELLES</p>
<p>(10) ADJOURNMENT</p> <p>The meeting adjourned at 6:45 P.M.</p>	<p>(10) LEVÉE DE LA SÉANCE</p> <p>La séance est levée à 18 h 45.</p>
<hr/> <p style="text-align: center;">PRESIDENT</p> <hr/> <p style="text-align: center;">SECRETARY</p>	<hr/> <p style="text-align: center;">PRÉSIDENT</p> <hr/> <p style="text-align: center;">SECRÉTAIRE</p>