



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday September 24, 2024/Le mardi 24 septembre 2024
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, September 24, 2024	Le mardi 24 septembre 2024
<p>Present: Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Maurice Comeau Penny Anderson, Councillor</p> <p>Marc Bouffard, Planning Director Donald McLaughlin, Development Officer Jana Dickie, Recording Secretary</p> <p>Absent: Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner Marc Willett</p>	<p>Présents : Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Maurice Comeau Penny Anderson, conseillère</p> <p>Marc Bouffard, directeur d'urbanisme Donald McLaughlin, agent d'aménagement Jana Dickie, secrétaire de séance</p> <p>Absents : Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior Marc Willett</p>
<p>1) CALL TO ORDER/WELCOME</p> <p>Grant Erb called the meeting to order at 5:15 p.m.</p>	<p>(1) OUVERTURE/BIENVENUE</p> <p>Grant Erb 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: Reg Boucher</p> <p>To approve the agenda as presented.</p> <p>YEA – 6 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 : Reg Boucher</p> <p>Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>Donald Chiasson declared a conflict of interest with Application 2024-M038 – 2750 Bridge Street.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Donald Chiasson déclare un conflit d'intérêts avec la Demande 2024-M038 – 2750, rue Bridge.</p>

5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS

Application 2024-M036

- Mr. Sébastien Pitre - 365 Haggerty Street
- Mr. Regis LeBouthillier – 335 Haggerty Street
- Ms. Solange Guerrette – 340 Haggerty Street
- Mr. Harvey Walsh – 344 Lillian Street
- Mrs. Edwin Arseneau – 460 Petrie Avenue

Application 2024-M037

- Mr. Marc Arseneau – 820 Youghall Drive

Application 2024-M038

- Mr. Corey Ronalds – 2750 Bridge Street

(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS

Demande 2024-M036

- Monsieur Sébastien Pitre – 365, rue Haggerty
- Monsieur Regis LeBouthillier – 335, rue Haggerty
- Madame Solange Guerrette – 340, rue Haggerty
- Monsieur Harvey Walsh – 344, rue Lillian
- Madame Edwin Arseneau – 460, avenue Petrie

Demande 2024-M037

- Monsieur Marc Arseneau – 820, promenade Youghall

Demande 2024-M038

- Monsieur Corey Ronalds – 2750, rue Bridge

6) APPROVAL OF MINUTES

Minutes of August 20, 2024

Moved by: Reg Boucher

Seconded by: Maurice Comeau

That the minutes of the August 20, 2024 be approved as circulated.

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

Minutes of August 27, 2024

Moved by: Donald Chiasson

Seconded by: John Luce

That the minutes of the August 27, 2024 be approved as circulated.

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal du 20 août 2024

Sur une motion de : Reg Boucher

Appuyée par : Maurice Comeau

Que le procès-verbal du 20 août 2024 soit approuvé comme présenté.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

Procès-verbal du 27 août 2024

Sur une motion de : Donald Chiasson

Appuyée par : John Luce

Que le procès-verbal du 27 août 2024 soit approuvé comme présenté.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

<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. Sébastien Pitre – 365 Haggerty Street: Application 2024-M036 <p>WHEREAS Mr. Sébastien Pitre has made an application to build a detached garage of 35 feet by 50 feet (1750 sq. ft.) on his property. Presently, there are two accessory buildings on the property (500 sq. ft. +/-). The total square feet of accessory buildings on the property will be approximately 2250; and</p> <p>WHEREAS the property is approximately 79 acres and the area of the proposed garage is less than one percent of the lot area; and</p> <p>WHEREAS the property is zoned Single-family Residential (R-1) and Rural (RR).</p> <p>Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area Rural Plan Regulation - Accessory Buildings and Accessory Structures:</p> <p>1.2 In this Regulation "accessory building" means a detached subordinate building, not used for human habitation, located on the same lot as the main building, structure or use to which it is accessory, the use of which is naturally or customarily incidental and complementary to the main use of the land, building or structure.</p> <p><i>Since there is no main building on the property, a variance is created for the uses of accessory buildings on the property.</i></p> <p>10.5 Accessory Buildings and Accessory Structures The Rural Plan Regulation section 10.5 states that no accessory buildings and accessory structures shall: (c) exceed ninety-three square meters in area (1000 sq.ft.) or have a width or depth greater than ten meters (33 feet).</p> <p>WHEREAS this creates a variance of 1250 square feet for the accessory building area on the lot (125%) and a variance for the width and depth of the building; and</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Sébastien Pitre – 365, rue Haggerty : Demande 2024-M036 <p>ATTENDU QUE Monsieur Sébastien Pitre a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 35 pieds sur 50 pieds (1750 pieds carrés) sur sa propriété. Il y a actuellement deux bâtiments accessoires sur la propriété (environ 500 pieds carrés). La superficie totale des bâtiments accessoires sera d'environ 2250 pieds carrés; et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété est d'environ 79 acres et que la superficie du garage proposé est inférieure à 1 % de la superficie du lot; et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple (R-1) et Rurale (RR).</p> <p>Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche – Bâtiments accessoires et structures accessoires :</p> <p>1.2 Dans ce règlement « bâtiment accessoire » Bâtiment ou construction annexe indépendant ne servant pas à l'habitation, situé sur le même lot que le bâtiment, la structure ou l'usage principal auquel il est accessoire, l'usage duquel est naturellement ou habituellement accessoire et complémentaire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la structure.</p> <p><i>Puisqu'il n'existe aucun bâtiment principal sur la propriété, une dérogation est nécessaire pour l'usage de bâtiments accessoires sur la propriété.</i></p> <p>10.5 Bâtiments accessoires et structures accessoires L'article 10.5 du Règlement sur le plan rural stipule qu'aucun bâtiment ou structure accessoire ne doit : (c) dépasser une superficie de quatre-vingt-treize mètres carrés (1 000 pieds carrés) ou avoir une largeur ou une profondeur de plus de dix mètres (33 pieds).</p>

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. Sébastien Pitre approached the Committee and presented the following:

- It will be a regular garage for personal storage.
- Is planning to build a home in the future on this property.
- The garage is built on a slab of cement, not a foundation.
- Has no intention of using this garage for commercial use. Yes, he does own several companies but the garage will not be used for that.
- Main use would be to store seasonal items and accessories (boats, snowmobiles, vehicles, trailers).
- Will not be used for a saw mill. He did have a saw mill but it has been sold.
- The garage will not be visible from the street. It will be surrounded by trees.

WHEREAS Mr. Regis LeBouthillier of 335 Haggerty Street approached the committee with the following concerns about this application:

- The area where the garage is being built is a wetland buffer, potable water concerns, aqueduct issues...
- How can a house be built here in the future if it is all wetland?
- How many trees will be removed during this construction, will this increase erosion?
- Will this garage be used for any of Mr. Pitre's several companies? If this building is used for commercial purposes, it could negatively affect the neighborhood with increased traffic, damage to road, environmental concerns (oil leaks...)
- The increase noise and dust will bother the neighbors.
- Who can protect this area? We must protect our ecosystem, our trees, and our water.

WHEREAS Ms. Solange Guerrette of 340 Haggerty Street provided the following:

- Has lived there for 34 years.
- This is a quiet neighborhood with very little traffic.
- Worried this project would increase noise and traffic.

ATTENDU QUE cela crée un écart de 1250 pieds carrés pour la superficie des bâtiments accessoires sur le lot (125 %) et un écart pour la largeur et la profondeur du bâtiment; et

ATTENDU QUE l'agent 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 à ce dernier; et

ATTENDU QUE Monsieur Sébastien Pitre a présenté les éléments suivants au comité :

- Ce sera un garage régulier pour entreposage personnel.
- Il prévoit, dans le futur, construire une maison sur sa propriété.
- Le garage est construit sur une plaque de ciment et non sur une fondation.
- Il n'a pas l'intention d'utiliser ce garage à des fins commerciales. Oui, il a plusieurs entreprises, mais le garage ne sera pas utilisé à des fins commerciales.
- Le garage sera principalement utilisé pour y entreposer des articles et accessoires saisonniers (bateaux, motoneiges, véhicules, remorques).
- Le garage ne sera pas utilisé comme scierie. Il possédait une scierie, mais celle-ci a été vendue.
- Le garage ne sera pas visible à partir de la rue. Il sera entouré d'arbres.

ATTENDU QUE Monsieur Regis LeBouthillier, du 335, rue Haggerty, a informé le comité des préoccupations suivantes par rapport à cette demande :

- La zone où le garage est construit est une zone tampon pour milieu humide, préoccupations liées à l'eau potable, problèmes d'aqueduc, etc.
- Comment une maison pourra-t-elle être construite ici dans le futur si c'est une zone humide?
- Combien d'arbres seront retirés pendant la construction? Est-ce que cela entraînera une augmentation de l'érosion?
- Ce garage sera-t-il utilisé pour l'une des nombreuses entreprises de Monsieur Pitre? Si ce bâtiment est utilisé à des fins commerciales, cela pourrait avoir un effet négatif sur le voisinage (circulation accrue, dommages aux routes, problèmes environnementaux comme déversements d'huile), etc.

- How many buildings can be built on one lot?

WHEREAS Mr. Harvey Walsh of 344 Lillian Street has the following concerns:

- His home is in front of 365 Haggerty Street, he is directly affected by everything that occurs on this lot.
- Environmental concerns.
- Minister of Transportation should extend the ditches on Haggerty.
- A large turning circle is required for the plows in the winter months.

WHEREAS Mrs. Edwin Arseneau of 460 Petrie Avenue has the following concerns for committee:

- How can he build on wetland or swamp land?
- How many people were advised of this project?
- Will it only be one house or can the plans change?

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin, Development Officer, provided the following information to the committee along with the delegates who had concerns. The area is currently zoned Residential. Mr. Pitre cannot build a commercial building or operate a business in this location. The Department of Environment has inspected the project and it has been approved. Mr. Pitre is in the buffer zone. All future projects will have to be approved by the Department of Environment. Any environment questions should be referred to the Department of the Environment. Walking trails, biking trails and selective cutting are currently permitted in wetlands. The number of buildings allowed on a residential lot varies, but all buildings require a permit. We will ask for written approval for the location of the turning circle from the Department of Transportation; and

WHEREAS Mr. Sébastien Pitre approached the podium and responded the following:

- He has no intention to move his business here.
- All increased traffic was due to the construction of the garage not due to his company.
- He also enjoys the peace and quiet of the neighborhood. This will remain.
- He will only cut selective trees and wants to maintain as much green space as possible.
- As for the wetland, the garage was built on a higher elevation.

- Le bruit accru et la poussière dérangeront les voisins.
- Qui peut protéger cette zone? Nous devons protéger notre écosystème, nos arbres et notre eau.

ATTENDU QUE Madame Solange Guerrette du 340, rue Haggerty a partagé ce qui suit :

- Elle vit à cet endroit depuis 34 ans.
- C'est un endroit tranquille avec très peu de circulation.
- Elle craint que ce projet entraîne davantage de bruit et de circulation.
- Combien de bâtiments peuvent-êtr e construits sur un lot?

ATTENDU QUE Monsieur Harvey Walsh du 344, rue Lillian a les préoccupations suivantes :

- Sa maison est située en face du 365, rue Haggerty et il est directement touché par tout ce qui se passe sur ce lot.
- Préoccupations environnementales.
- Le ministre des Transports devrait élargir les fossés sur la rue Haggerty.
- Un grand cercle de virage et nécessaire pour les charrues en hiver.

ATTENDU QUE Madame. Edwin Arseneau du 460, avenue Petrie a présenté les préoccupations suivantes au comité :

- Comment peut-il construire sur une terre humide ou un marécage?
- Combien de personnes ont été informées de ce projet?
- Est-ce que ce sera seulement une maison ou les plans peuvent-ils changer?

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin, agent d'urbanisme, a présenté les renseignements suivants au comité et aux délégués ayant des préoccupations. La zone est actuellement classée Résidentielle et Monsieur Pitre ne peut pas y construire un bâtiment principal ou exploiter une entreprise. Le ministère de l'Environnement a étudié le projet et celui-ci a été approuvé. Monsieur Pitre est dans la zone tampon. Tout projet futur doit être approuvé par le ministère de l'Environnement. Toute question environnementale devrait être posée à ce dernier. Les sentiers pédestres, les pistes cyclables et la coupe sélective sont permis dans les zones humides. Le nombre de bâtiments sur un lot résidentiel varie, mais

- He used to have a saw mill onsite, but it has been sold. He has no intention to operate a business from this location.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department received several phone calls, requests for additional information and requests to appear before the committee regarding this application; and

WHEREAS the Planning Department has reviewed this application. The property is approximately 79 acres and the area of the proposed garage is less than one percent of the lot area. The architectural design of the proposed building and external appearance of the proposed garage is complementary to the neighborhood. We recommend the variance application with the conditions that the building cannot be used or converted to a dwelling or business. The accessory building exterior must be finished with siding or standard material.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mr. Sébastien Pitre to build a detached garage of 35 feet by 50 feet (1750 sq. ft.) with the following terms and conditions:

tous les bâtiments nécessitent un permis. Nous demanderons une autorisation écrite du ministère des Transports pour l'emplacement du cercle de virage; et

ATTENDU QUE Monsieur Sébastien Pitre a répondu ce qui suit :

- Il n'a pas l'intention de déplacer son entreprise ici.
- Toute augmentation de la circulation était attribuable à la construction du garage et non à son entreprise.
- Il profite également de la tranquillité de l'endroit et celle-ci sera maintenue.
- Il ne coupera que certains arbres. Il veut garder autant de verdure que possible.
- En ce qui a trait à la zone humide, le garage a été construit à une élévation supérieure.
- Il y avait auparavant une scierie sur place, mais celle-ci a été vendue. Il n'a pas l'intention d'exploiter d'entreprise à partir de cet endroit.

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a reçu plusieurs appels, demandes de renseignements additionnels, et requêtes pour se présenter devant le comité par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande. La propriété est d'environ 79 acres et la superficie du garage proposée est inférieure à 1 % de la superficie du lot. La conception architecturale du bâtiment proposé et l'apparence externe du garage proposé sont complémentaires au voisinage. Nous recommandons l'approbation de la demande de dérogation avec la condition que le bâtiment ne puisse être utilisé comme ou transformé en habitation ou en entreprise. L'extérieur du bâtiment accessoire doit être fini avec du bardage ou un matériau standard.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Sébastien Pitre visant à construire un garage détaché de 35 pieds sur 50 pieds

- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.
- A building permit is required before beginning any work.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning By-law requirements.
- The garage is for residential/personal use only.
- The garage must be finished with siding or another acceptable standard material.
- Department of Transportation must approve the encroachment of the proposed building in the turning circle location which is identified on subdivision plan 74-1978.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Marc Arseneau – 820 Youghall Drive:
Application 2024-M037

WHEREAS Mr. Marc Arseneau has made an application to build a detached garage of 2745 square feet and an accessory building 14 feet by 24 feet (336 sq.ft.). The total square feet of accessory buildings on the property will be approximately 3081 square feet; and

WHEREAS the property is presently zoned Rural (R); and

WHEREAS the property is approximately 72,200 square feet; and

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

(1750 pieds carrés) soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.
- La construction doit répondre aux exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage.
- Le garage doit être utilisé uniquement à des fins résidentielles/personnelles.
- Le garage doit être fini avec du bardage ou un autre matériau standard acceptable.
- Le ministère des Transports doit approuver l’empiètement du bâtiment proposé à l’emplacement du cercle de virage, identifié sur le plan de lotissement 74-1978.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Marc Arseneau – 820, promenade Youghall : **Demande 2024-M037**

ATTENDU QUE Monsieur Marc Arseneau a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 2745 pieds carrés et un bâtiment accessoire de 14 pieds sur 24 pieds (336 pieds carrés). La superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété sera d’environ 3081 pieds carrés; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Rurale; et

ATTENDU QUE la propriété est d’environ 72 200 pieds carrés; et

ATTENDU QUE l’article 3.4.5 Bâtiments, constructions et usages accessoires de l’Arrêté de zonage indique que dans

variance of 2005 square feet for the accessory building area (186%); 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. Marc Arseneau approached the Committee and pointed out the following:

- He would maintain the green space behind the garage and the neighbor's property.
- The existing shed will be removed.
- The garage will be used for storage only (seasonal items, trailer, boat...).

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 has reviewed this application. The property is approximately 1.6 acres and the area of the proposed garage is approximately 4.3 percent of the lot area. The building will be one story and the architectural design of the proposed building will match the external appearance of the existing main building. We recommend the variance application with the conditions that the building cannot be used or converted to a dwelling or business. The accessory building exterior must be finished with siding or standard material.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
Seconded by: Marc Richard

To approve the application Mr. Marc Arseneau build a detached garage of 2745 square feet and an accessory building of 14 feet by 24 feet (336 sq. ft.) on the property located at 820 Youghall Drive with the following terms and conditions:

une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 8 % de la superficie totale du lot, jusqu'à concurrence de 1076 pieds carrés, créant un écart de 2005 pieds carrés pour la superficie des bâtiments accessoires (186 %); et

ATTENDU QUE l'agent 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 Arseneau a présenté les points suivants au comité :

- Il conserverait l'espace vert derrière le garage et la propriété voisine.
- La remise existante sera retirée.
- Le garage ne sera utilisé qu'à des fins d'entreposage (articles saisonniers, remorque, bateau, etc.).

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 la demande. La propriété est d'environ 16 acres et la superficie du garage proposé occupe environ 4,3 % de la superficie du lot. Le bâtiment aura un étage et la conception architecturale sera assortie à l'apparence extérieure du bâtiment principal existant. Nous recommandons d'approbation de la demande de dérogation à la condition que le bâtiment ne soit pas utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise. L'extérieur du bâtiment accessoire sera fini avec du bardage ou un matériau standard.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Maurice Comeau
Appuyée par : Marc Richard

La demande de Monsieur Marc Arseneau visant à construire un garage détaché de 2745 pieds carrés et un bâtiment accessoire de 14 pieds sur 24 pieds (336 pieds carrés) sur la propriété située au 820, promenade Youghall soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- The garage cannot be used or converted to a dwelling or business.
- The accessory building exterior must be finished with siding or standard material.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.
- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning By-law requirements.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Corey Ronalds – 2750 Bridge Street:
Application 2024-M038

WHEREAS Mr. Corey Ronalds has built a detached garage of 40 feet by 80 feet (3200 sq. ft.) on his property. There is already one accessory building on the property (120 sq. ft. +/-). The total square feet of accessory buildings on the property will be approximately 3320 square feet; and

WHEREAS the property is approximately 61 acres and the area of the proposed garage is less than one percent of the lot area; and

WHEREAS the property is zoned Rural (R); and

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 of 2304 square feet for the accessory building area (215%); and

WHEREAS the proposed garage will be approximately 28 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”. The main

- Le garage ne doit pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise.
- L’extérieur du bâtiment accessoire doit être fini avec du bardage ou un matériau standard.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Corey Ronalds – 2750, rue Bridge :
Demande 2024-M038

ATTENDU QUE Monsieur Corey Ronalds a construit un garage détaché de 40 pieds sur 80 pieds (3200 pieds carrés) sur sa propriété. Il y a déjà un bâtiment accessoire sur la propriété (environ 120 pieds carrés). La superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété sera d’environ 3320 pieds carrés; et

ATTENDU QUE la propriété est d’environ 61 acres et la superficie du garage proposé est inférieure à 1 % de la superficie du lot; et

ATTENDU QUE la propriété est classée Rurale (R); et

ATTENDU QUE l’article 3.4.5 Bâtiments, constructions et usages accessoires de l’Arrêté de zonage indique que dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu’à 8 % de la superficie totale du lot, jusqu’à concurrence de 1076 pieds carrés, créant un écart de 2304 pieds carrés pour la superficie des bâtiments accessoires (215 %); et

ATTENDU QUE le garage proposé sera d’une hauteur d’environ 28 pieds. Conformément à l’Arrêté de zonage,

building is under construction and the height will be 20 feet, creating a variance of 8 feet 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 Mr. Corey Ronalds approached the Committee and provided following information for this application:

- He believed the building permit for his home included the garage.
- The doors are very large so that they will not be damaged when entering or exiting with large trucks and trailers.
- Half of the garage will be for personal storage only, the other half will be used as a residential garage.

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 has reviewed this application. The property is approximately 61 acres and the area of the proposed garage is less than one percent of the lot area. The property is located in a Rural area and the buildings are not visible from Bridge street. We recommend the variance application with the condition that the building cannot be used or converted to a dwelling or business.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Marc Richard

To approve the application from Mr. Corey Ronalds to build a detached garage of 40 feet by 10 feet (4000 sq. ft.) on the property located at 2750 Bridge Street with the following terms and conditions:

« Aucun bâtiment accessoire ne peut comporter plus d'un étage ou avoir une hauteur ou une superficie supérieure à celles du bâtiment principal ». Le bâtiment principal est en cours de construction et la hauteur sera de 20 pieds, créant un écart de 8 pieds pour la hauteur du garage proposé; et

ATTENDU QUE l'Agent 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 Corey Ronalds a partagé avec le comité les renseignements suivants se rapportant à sa demande :

- Il croyait que le permis de construction pour sa maison comprenant le garage.
- Les portes sont très grandes pour éviter les dommages lorsque de gros camions et de grosses remorques entrent ou sortent.
- La moitié du garage sera utilisée à des fins d'entreposage personnel et l'autre moitié sera utilisée comme garage résidentiel.

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 mesure environ 61 acres et la superficie du garage proposé est inférieure à 1 % de la superficie du lot. La propriété est située dans une zone Rurale et les bâtiments ne sont pas visibles à partir de la rue Bridge. Nous recommandons l'approbation de la demande de dérogation à la condition que le bâtiment ne soit pas utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Marc Richard

La demande de Monsieur Corey Ronalds visant à construire un garage détaché de 40 pieds sur 10 pieds (4000 pieds carrés) sur la propriété située au 2750 rue

<ul style="list-style-type: none"> • The garage cannot be used or converted to a dwelling or business. • A building permit is required before beginning any work. • Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee. • The garage must be finished with siding or another acceptable standard material. • Construction shall meet National Building Code and Zoning By-law requirements. <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>Bridge soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le garage ne doit pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise. • Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux. • Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme. • Le garage doit être fini avec du bardage ou un autre matériau standard acceptable. • La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage. <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Housing Accelerator Fund Action Plan Update <p>WHEREAS the Director of Planning, Mr. Marc Bouffard, introduced the HAF Action Plan to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and</p> <p>WHEREAS the Zoning By-law amendments will be submitted for Council approval November 18, 2024; and</p> <p>WHEREAS the amendments discussed grant policies, parking requirements, disposition of Municipal land, Accessory Dwelling Units (ADU’s), increasing housing density; and</p> <p>WHEREAS proposed zoning amendments are designed to meet the HAF objectives by increasing the housing supply and simplify the approval process. The draft by-law proposes several items including diversification of residential building types and higher housing densities; and</p>	<p>(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour concernant le plan d’action associé au Fonds pour accélérer la construction de logements <p>ATTENDU QUE le directeur d’urbanisme, Monsieur Marc Bouffard, a présenté le plan d’action associé au Fonds pour accélérer la construction de logements au comité et le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et</p> <p>ATTENDU QUE les modifications à l’Arrêté de zonage seront présentées au conseil pour approbation le 18 novembre 2024; et</p> <p>ATTENDU QUE les modifications touchent les politiques en matière de subventions, d’exigences en stationnement, de disposition des biens-fonds municipaux, d’unités d’habitation accessoires (UHA), de densité d’habitation grandissante; et</p> <p>ATTENDU QUE les modifications de zonage proposées sont conçues pour répondre aux objectifs du Fonds pour</p>

WHEREAS this is for residential purposes only and must be built to code; and

WHEREAS gentle density, increasing the supply of housing in low-density residential areas, is achieved through two housing concepts: Accessory Dwelling Units (ADU) and Small Scale, Multi-Unit Housing (SSMUH). ADUs are gaining popularity across Canada and North America.

WHEREAS Mr. Marc Bouffard explained that updating the zoning by-laws would increase the speed of which building permits could be issued and temporary permits could be extended to 2 years instead of the current 1-year maximum. The director of planning could approve certain variances without having to go to the Planning Advisory Committee; and

WHEREAS Mr. Marc Bouffard added that these proposed changes would exclude Queen Elizabeth Drive and the Carron Drive area. The changes are to increase housing or rental units, not short term rental, cottages or Airbnb's. The lots are generally too small in these areas to increase density, and the climate change, erosion and flooding must also be taken into consideration; and

WHEREAS Ms. Penny Anderson asked if the projected reduction of student visa's would effect the amount of housing units required; and

WHEREAS Mr. Chris Legacy, Director of Economical Development, explained housing units would still be in demand. Currently, there is a very low vacancy rate along with few new builds projected; and

WHEREAS the complete, original presentation can be found in the PAC package.

accélérer la construction de logements en accroissant le nombre de logements et en simplifiant le processus d'approbation. L'ébauche de règlement propose plusieurs éléments incluant la diversification de types d'immeubles d'habitation et une occupation des sols plus élevée; et

ATTENDU QUE ce projet ne s'applique qu'aux applications résidentielles et doit être construit conformément au code; et

ATTENDU QU'une densité légère, qui permet un accroissement du nombre de logements dans les zones résidentielles à faible densité, est atteinte grâce à deux concepts de logements : unités d'habitation accessoires (UHA) et logements à unités multiples de petite taille. Les UHA gagnent en popularité au Canada et en Amérique du Nord.

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard a expliqué que la mise à jour des arrêtés de zonage permettrait d'accroître la vitesse d'émission des permis de construction et les permis temporaires pourraient être allongés à deux ans plutôt qu'un an comme c'est le cas actuellement. Le directeur d'urbanisme pourrait approuver certaines dérogations sans avoir à passer par le comité consultatif en matière d'urbanisme; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard a ajouté que ces changements proposés excluraient la zone de la promenade Queen Elizabeth et de la promenade Carron. Les changements visent à accroître le nombre d'unités d'habitation ou de location, et non le nombre d'unités de location à court terme, de chalets ou de Airbnb. Les lots sont habituellement trop petits dans ces zones pour accroître la densité et il faut aussi prendre en considération les changements climatiques, l'érosion et les inondations; et

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a demandé si la diminution prévue de visas d'étudiants aura un effet sur le nombre d'unités d'habitation nécessaires; et

ATTENDU QUE Monsieur Chris Legacy, directeur du développement économique, a expliqué que les unités d'habitation seront toujours demandées. Il y a actuellement un taux d'inoccupation très faible et peu de nouvelles constructions sont prévues; et

<p>NOW THEREFORE BE IT RESOLVED</p> <p>On a motion by: Donald Chiasson Seconded by: Reg Boucher</p> <p>To recommend to Council the Housing Accelerator Fund action plan as presented.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>ATTENDU QUE la présentation originale complète peut être consultée dans la trousse du comité consultatif en matière d’urbanisme.</p> <p>QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE</p> <p>Sur une motion de : Donald Chiasson Appuyée par : Reg Boucher</p> <p>La plan d’action associé au Fonds pour accélérer la construction de logements soit recommandé au conseil comme il a été présenté.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(10) NEW BUSINESS</p> <p>Adoption of the Administrative Rules of the Planning Advisory Committee (PAC) of the City of Bathurst. Originally discussed at the May 14, 2024 meeting. See package (May 14, 2024) for presentation.</p> <p>NOW THEREFORE BE IT RESOLVED</p> <p>On a motion by: Penny Anderson Seconded by: Marc Richard</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(10) AFFAIRES NOUVELLES</p> <p>Adoption des Règlements administratifs du comité consultatif en matière d’urbanisme de la Ville de Bathurst. Discussion initiale lors de la réunion du 14 mai 2024. Voir la trousse (14 mai 2024) pour la présentation.</p> <p>QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE</p> <p>Sur une motion de : Penny Anderson Appuyée par : Marc Richard</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>

(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 8:00 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 20 h.
<hr/> PRESIDENT <hr/>	<hr/> PRÉSIDENT <hr/>
<hr/> SECRETARY <hr/>	<hr/> SECRÉTAIRE <hr/>