



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday November 26, 2024 / Le mardi 26 novembre 2024
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, November 26, 2024

Present:

Marc Willett
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Donald Chiasson
Maurice Comeau
Penny Anderson, Councillor

Marc Bouffard, Planning Director
Donald McLaughlin, Development Officer
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Grant Erb

Le mardi 26 novembre 2024

Présents :

Marc Willett
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Donald Chiasson
Maurice Comeau
Penny Anderson, conseillère

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Donald McLaughlin, agent d'aménagement
Jana Dickie, secrétaire de séance

Absents :

Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior
Grant Erb

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Marc Willett called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA

N/A

(2) ÉLÉMENTS À AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR

S. O.

3) ADOPTION OF AGENDA

Moved by: Reg Boucher
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the agenda as presented.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>No conflicts of interest were declared.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.</p>
<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2024-M046</p> <ul style="list-style-type: none"> Mrs. Lynn Boudreau – 1755 Queen Elizabeth Drive <p>Application 2024-M048</p> <ul style="list-style-type: none"> Mr. Yannis Gregory Mountrakis – 1705 Anderson Point Lane Dr. Don Dempsey – 1700 Anderson Point Lane 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2024-M046</p> <ul style="list-style-type: none"> Madame Lynn Boudreau – 1755, promenade Queen Elizabeth <p>Demande 2024-M048</p> <ul style="list-style-type: none"> Monsieur Yannis Gregory Mountrakis – 1705, allée Anderson Point Dr Don Dempsey – 1700, allée Anderson Point
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p><u>Minutes of October 29, 2024</u> Moved by: Donald Chiasson Seconded by: Marc Richard</p> <p>That the minutes of the October 29, 2024 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p><u>Procès-verbal du 29 octobre 2024</u> Sur une motion de : Donald Chiasson Appuyée par : Marc Richard</p> <p>Que le procès-verbal du 29 octobre 2024 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6 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. Donald Roy – 68 Amos Street: Application 2024-M045 	<ul style="list-style-type: none"> Monsieur Donald Roy – 68, rue Amos : Demande 2024-M045

WHEREAS Mr. Donald Roy 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 (R1) Single-Family Residential; and

WHEREAS according to the **Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area Rural Plan Regulation Accessory Buildings and Accessory Structures**

10.5 No accessory building or accessory structure shall

(b) be placed, erected or altered so that it 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 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: Donald Chiasson
Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from Mr. Donald Roy to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 sq. ft.) in the front yard of the property located at 68 Amos Street with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.

ATTENDU QUE Monsieur Donald Roy 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 et actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R1); et

ATTENDU QUE, conformément au **Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche – Bâtiments accessoires et structures accessoires :**

10.5 Aucun bâtiment ou structure accessoire ne doit :

(b) être implanté, édifié ou modifié de façon à ce qu'il se trouve

(i) dans la cour avant de la structure ou du bâtiment principal,

créant ainsi un écart pour l'emplacement du garage proposé sur la propriété; 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 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 d'une acre. L'emplacement du garage n'aura aucun effet sur la circulation routière. Nous recommandons l'approbation de la demande de dérogation à la condition que le garage ne soit pas utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Donald Roy visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) dans la cour avant de la propriété située au 68, rue

- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.
- The garage can not be used or converted to a dwelling or a business.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Marc Boudreau – 1755 Queen Elizabeth Drive:
Application 2024-M046

WHEREAS Mr. Marc Boudreau has built an addition on his house. The addition is 14 feet by 22 feet (308 square feet). The property is zoned Waterfront Residential (R5). A portion of the property is classified by the Provincial Environment Department as Wetland; and

WHEREAS the construction began without having obtained the approval from the City of Bathurst Development Officer and the Provincial Department of Environment. The addition was built within the 30-meter buffer zone required under the Zoning By-Law and the Provincial regulation zone of a designated wetland; and

WHEREAS the City of Bathurst Zoning By-Law states that:

3.16 GENERAL SETBACK FROM BODIES OF WATER

3.16.1 Subject to the provisions of other relevant Municipal By-laws, Provincial and Federal regulations and, notwithstanding any provision of this by-law, no person shall erect a building or structure or carry out any other development in any zone within:

- thirty (30) meters of the bank of a stream or watercourse, or
- twenty (20) meters of the mean high tides in a tidal zone, unless
- approved by the Planning Advisory Committee. The Planning Advisory Committee in reviewing the

Amos soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- 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 ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Marc Boudreau – 1755, promenade Queen Elizabeth : **Demande 2024-M046**

ATTENDU QUE Monsieur Marc Boudreau a construit un ajout sur sa maison. L’annexe mesure 14 pieds sur 22 pieds (308 pieds carrés). La propriété est classée Résidentielle riveraine (R5). Une portion de la propriété est classée comme zone humide par le ministère provincial de l’Environnement; et

ATTENDU QUE la construction a commencé avant l’obtention de l’approbation de l’agent d’urbanisme de la Ville de Bathurst et du ministère provincial de l’Environnement. L’ajout a été construit à l’intérieur de la zone tampon de 30 mètres exigée en vertu de l’Arrêté de zonage et de la réglementation provinciale associée à une zone humide désignée; et

ATTENDU QUE, conformément à l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst :

3.16 RETRAIT GÉNÉRAL PAR RAPPORT AUX PLANS D’EAU

3.16.1 Sous réserve des dispositions d’autres arrêtés municipaux et de règlements provinciaux et fédéraux pertinents et malgré toute autre disposition du présent arrêté, il est interdit d’édifier un bâtiment ou une construction ou de réaliser quelque aménagement que ce soit dans toute zone :

- à moins de trente (30) mètres de la rive d’un ruisseau ou d’un cours d’eau;

request shall ensure that any such developments are referred to the Provincial Department of the Environment for review and approval under the Watercourse Alteration Regulation under the Clean Water Act of New Brunswick; and

WHEREAS this would create a variance for the minimum setback from the bank of a stream or watercourse required under the City of Bathurst Zoning By-Law and the Provincial regulation; 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 Mrs. Lynn Boudreau approached the Committee and pointed out the following:

- They applied for a building permit in October 2023.
- They sent all requested documents to the building inspector, Paul Godin.
- They received a Stop Work Order in June 2024.
- They have paid all fees including the penalty.
- The addition is on screw piles, not a foundation.
- The Department of the Environment have completed a site visit. They have approved the addition; a letter was sent confirming this.
- The addition is in the same location as their original deck. It was rotten and needed to be removed.
- They were not aware they needed a permit from the Environment Department for this project. They thought that a building permit from the City was all that was required.

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin clarified the building permit application was requested in June 2024 and not October 2023; and

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 reviewed this application and recommends the application to build an addition on the house as per the plan presented. The

b) à moins de vingt mètres de la marée haute moyenne dans les zones littorales, sauf dans le cas suivant :

c) en cas d'approbation par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Dans son examen d'une demande en ce sens, le comité s'assure qu'elle est renvoyée au ministère provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour étude et approbation aux termes du Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau du Nouveau-Brunswick; et

ATTENDU QU'une dérogation serait nécessaire pour le retrait minimum à partir de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau exigé par l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst et la réglementation provinciale; 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 Madame Lynn Boudreau a présenté les éléments suivants au comité :

- Ils ont présenté une demande de permis de construction en octobre 2023.
- Ils ont fait parvenir tous les documents exigés à l'inspecteur en bâtiment, Paul Godin.
- Ils ont reçu un ordre de suspendre les travaux en juin 2024.
- Ils ont payé tous les frais incluant la pénalité.
- L'annexe est sur des pieux vissés et non sur une fondation.
- Le ministère de l'Environnement a effectué une visite des lieux. L'ajout a été approuvé et une lettre le confirmant a été envoyée.
- L'ajout est au même endroit que leur terrasse originale. Celle-ci était pourrie et devait être retirée.
- Ils ne savaient pas qu'ils avaient besoin d'un permis du ministère de l'Environnement pour ce projet. Ils croyaient que le permis de construction de la Ville était le seul permis nécessaire.

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a indiqué que la demande de permis de construction avait été présentée en juin 2024 et non en octobre 2023; et

application is recommended subject to the following terms and conditions:

- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property and structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mr. Marc Boudreau to build an addition of 14 feet by 22 feet (308 sq. ft.) on the property located at 1755 Queen Elizabeth Drive with the following terms and conditions:

- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property and structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

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 étudié cette demande visant à construire un ajout sur la maison et qu'il en recommande l'approbation, conformément au plan présenté, avec les modalités et conditions suivantes :

- La Ville de Bathurst ne sera responsable d'aucun dommage à la propriété et à la structure résultant de l'érosion côtière, de la crue des eaux ou des tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes les recommandations et lignes directrices provinciales.
- L'approbation est assujettie à l'approbation du ministère provincial de l'Environnement et aux modalités et conditions que celui-ci peut imposer.
- 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 : Donald Chiasson
Appuyée par : Penny Anderson

La demande de Monsieur Marc Boudreau visant à construire un ajout de 14 pieds sur 22 pieds (308 pieds carrés) sur la propriété située au 1755, promenade Queen Elizabeth soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- La Ville de Bathurst ne sera responsable d'aucun dommage à la propriété et à la structure résultant de l'érosion côtière, de la crue des eaux ou des tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes les recommandations et lignes directrices provinciales.
- L'approbation est assujettie à l'approbation du ministère provincial de l'Environnement et aux modalités et conditions que celui-ci peut imposer.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Michel Morrison – 405 Riverside Drive:
Application 2024-M047

WHEREAS Mr. Michel Morrison has made an application for a temporary permit to install a 12 ft. by 16 ft. (192 square feet) accessory building on his property. The accessory building construction began without having obtained the approval from the City of Bathurst Development Officer and the Provincial Department of Environment; and

WHEREAS the application is to keep the accessory building on his property for one year. The property is presently zoned Residential Medium Density (R3); and

WHEREAS the accessory building is presently installed within the thirty (30) meters buffer zone required under the Zoning By-Law and the Provincial regulation; and

WHEREAS the City Zoning By-Law states that:

3.16 GENERAL SETBACK FROM BODIES OF WATER

3.16.1 Subject to the provisions of other relevant Municipal By-laws, Provincial and Federal regulations and, notwithstanding any provision of this by-law, no person shall erect a building or structure or carry out any other development in any zone within;

- (a) thirty (30) meters of the bank of a stream or watercourse, or
- (b) Approved by the Planning Advisory Committee. The Planning Advisory Committee in reviewing the request shall ensure that any such developments are referred to the Provincial Department of the Environment for review and approval under the Watercourse Alteration Regulation under the Clean Water Act of New Brunswick.

- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Michel Morrison – 405, promenade Riverside : **Demande 2024-M047**

ATTENDU QUE Monsieur Michel Morrison a présenté une demande de permis temporaire pour l'aménagement d'un bâtiment accessoire de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés) sur sa propriété. La construction du bâtiment accessoire a commencé sans l'approbation de l'agent d'urbanisme de la Ville de Bathurst et du ministère provincial de l'Environnement; et

ATTENDU QUE la demande vise à garder le bâtiment accessoire sur sa propriété pendant un an. La propriété est actuellement classée Résidentielle à densité moyenne (R3); et

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire est actuellement aménagé à l'intérieur de la zone tampon de trente (30) mètres exigée par l'Arrêté de zonage et la réglementation provinciale; et

ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst :

3.16 RETRAIT GÉNÉRAL PAR RAPPORT AUX PLANS D'EAU

3.16.1 Sous réserve des dispositions d'autres arrêtés municipaux et de règlements provinciaux et fédéraux pertinents et malgré toute autre disposition du présent arrêté, il est interdit d'édifier un bâtiment ou une construction ou de réaliser quelque aménagement que ce soit dans toute zone :

- a) à moins de trente (30) mètres de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau, ou
- (c) en cas d'approbation par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Dans son examen d'une demande en ce sens, le comité s'assure qu'elle est renvoyée au ministère provincial de

WHEREAS the City Zoning By-Law section 1.7 states that:
SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE

1.7.1 No building or structure may be erected on any site where it would otherwise be permitted under this By-Law when, in the opinion of the Advisory Committee, the site is marshy, subject to flooding, excessively steep or otherwise unsuitable by virtue of its soil or topography.

1.7.2 The Advisory Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit;

- a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the By-Law;
- b) require the termination or removal of a development authorized under clause (a) at the end of the authorized period.

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. Morrison's application states that the shed will be moved next year to his property in Nicholas Denys; and

WHEREAS Mr. John Luce asked about fines or notices since the construction began without having obtained the required permits; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin explained the permit cost increased from \$4.00/\$1,000.00 to \$6.00/\$1,000.00; 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 install an accessory building as per the plan presented. The application is recommended subject to the following terms and conditions:

- The approbation is for a temporary period not exceeding one year.

l'Environnement et des Gouvernements locaux pour étude et approbation aux termes du Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau du Nouveau-Brunswick.

ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst, article 1.7 :

POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

1.7.1 Il est interdit d'édifier un bâtiment ou une construction sur tout emplacement où l'édification serait normalement permise au titre du présent arrêté, si le comité consultatif estime qu'il est impropre en raison de la nature de son sol ou de sa topographie, notamment parce qu'il est marécageux, sujet aux inondations ou en pente excessivement raide.

1.7.2 Le comité consultatif peut, aux conditions et selon les modalités qu'il estime indiquées :

- a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté;
- b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa (a) à l'expiration de la période autorisée.

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 la demande de Monsieur Morrison stipule que la remise sera déplacée sur sa propriété de Nicholas Denys l'an prochain; et

ATTENDU QUE Monsieur John Luce a demandé de l'information sur les amendes et avis puisque la construction a été lancée avant l'obtention des permis nécessaires; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a expliqué que le coût des permis a augmenté de 4 \$/1 000 \$ à 6 \$/1 000 \$; et

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

- The accessory building shall be removed from the property before November 26, 2025.
- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property or structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
 Seconded by: John Luce

To approve the application from Mr. Michel Morrison to temporarily install a 12 ft. by 16 ft. (192 square feet) accessory building on the property located at 405 Riverside Drive with the following terms and conditions:

- The approbation is for a temporary period not exceeding one year.
- The accessory building shall be removed from the property before November 26, 2025.
- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property or structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

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 aménager un bâtiment accessoire conformément au plan présenté et qu’il en recommande l’approbation avec les modalités et conditions suivantes :

- L’approbation est pour une période temporaire ne dépassant pas un an.
- Le bâtiment accessoire doit être retiré de la propriété avant le 26 novembre 2025.
- La Ville de Bathurst ne sera responsable d’aucun dommage à la propriété et à la structure résultant de l’érosion côtière, de la crue des eaux ou des tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes les recommandations et lignes directrices provinciales.
- L’approbation est assujettie à l’approbation et aux modalités et conditions établies par le ministère provincial de l’Environnement.
- 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 : Maurice Comeau
 Appuyée par : John Luce

La demande de Monsieur Michel Morrison visant à aménager temporairement un bâtiment accessoire de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés) sur la propriété située au 405, promenade Riverside soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L’approbation est pour une période temporaire ne dépassant pas un an.
- Le bâtiment accessoire doit être retiré de la propriété avant le 26 novembre 2025.
- La Ville de Bathurst ne sera responsable d’aucun dommage à la propriété et à la structure résultant de l’érosion côtière, de la crue des eaux ou des tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes les recommandations et lignes directrices provinciales.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Yannis Gregory Mountrakis – 1705 Anderson Point Lane:
Application 2024-M049

WHEREAS Mr. Yannis Gregory Mountrakis has constructed a driveway and parking area on the property located at 1705 Anderson Point Lane. The driveway is presently 40 feet +/- in width; and

WHEREAS the Zoning By-Law allows for a maximum width of 24 feet for a driveway and a maximum of 40% paved area in the front yard, creating a variance of 16 feet for the width of the driveway; 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. Yannis Gregory Mountrakis approached the Committee and provided following information for this application:

- He was not aware that driveway width was limited.
- His previous home in Beresford had a very large, wide paved driveway.
- Plans to sod or plant grass in spring 2025, will have lots of green space in the front of his home.
- All water run off from his driveway goes into the man hole/storm drain, not the neighbor's property.

- L'approbation est assujettie aux modalités et conditions établies par le ministère provincial de l'Environnement.
- Toute modification doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Yannis Gregory Mountrakis – 1705, allée Anderson Point : **Demande 2024-M049**

ATTENDU QUE Monsieur Yannis Gregory Mountrakis a construit une voie d'accès et une zone de stationnement sur sa propriété située au 1705, allée Anderson Point. La voie d'accès est actuellement d'une largeur d'environ 40 pieds; et

ATTENDU QUE la largeur maximale permise en vertu de l'Arrêté de zonage pour une voie d'accès est de 24 pieds et de 40 % de la zone pavée dans la cour avant, créant un écart de 16 pieds pour la largeur de la voie d'accès; 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 Yannis Gregory Mountrakis a présenté les éléments suivants au comité :

- Il ne savait pas que la largeur de la voie d'accès était limitée.
- Sa maison précédente à Beresford était dotée d'une voie d'accès pavée très grande et très large.
- Il prévoit poser ou planter du gazon au printemps 2025 et il y aura beaucoup de verdure devant sa maison.
- Le ruissellement provenant de sa voie d'accès se déverse dans le regard/conduit pluvial et non sur la propriété voisine.

- All the downspouts on his home lead directly into the ground, there is no surface water runoff due to his gutters.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did receive an objection regarding this application, see package for original letter; and

WHEREAS Mr. Donald Dempsey addressed the committee about his concerns regarding this application as follows:

- Mr. Mountrakis is disrespecting a court order.
- The court order states to keep the easement gravel. He should have waited until the court case is settled before paving.
- Paving the driveway was too premature and without a permit.
- The more impermeable surface you have, the more water run off you have.
- This area is a low zone, high risk of flooding. Excessive paving should not be tolerated.
- We are very close to the ground water table. If there is any water overflow, it will saturate the ground and our septic system will not work.
- This sets a bad precedent. Development is welcome and encouraged, but while respecting the environment.
- We have a climate change plan in place, one thing we can do to mitigate risk is not to allow excessive paving in a flood prone area. This puts my property at risk.
- More pave means increased runoff which means more flooding.
- This committee should not be deciding anything when you now know there is a court order in place.
- The additional paving of 16 feet contributes to the flooding of his property.
- My septic field is immediately next to this property. If the manhole blocks, the area will flood. We are the lowest property in the development.
- Manholes do block in the spring with ice or excessive run off.
- If the Mountrakis' had paved their driveway 24 feet, would you allow the extra 16 feet? If it was not paved now, would you allow it to be paved?

- Tous les tuyaux de descente sur sa maison mènent directement dans le sol. Ses gouttières ne causent aucun ruissellement d'eau de surface.

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. La lettre originale se trouve dans la trousse; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Dempsey a informé le comité de ses préoccupations par rapport à cette demande :

- Monsieur Mountrakis ne respecte actuellement pas l'ordonnance d'un tribunal.
- Conformément à l'ordonnance, la servitude doit être en gravier. Il aurait dû attendre le règlement de l'affaire juridique avant de paver la voie d'accès.
- Le pavage de la voie d'accès s'est fait trop rapidement et sans permis.
- Plus la surface est imperméable et plus le ruissellement est important.
- Cette zone est basse avec un risque d'inondation élevé. Le pavage excessif ne devrait pas être toléré.
- Nous sommes très près de la surface libre de la nappe. Tout débordement d'eau saturera le sol et notre système septique arrêtera de fonctionner.
- Cela crée un mauvais précédent. Le développement est encouragé dans la ville, mais l'environnement doit être respecté.
- Un plan lié aux changements climatiques est en place et pour limiter les risques, il faut éviter le pavage excessif dans les endroits où les risques d'inondation sont élevés. Ma propriété est donc à risque.
- Davantage de pavage signifie davantage de ruissellement et plus d'inondations.
- Ce comité ne devrait prendre aucune décision lorsque vous savez qu'une ordonnance provenant d'un tribunal est en place.
- La pavage de 16 pieds additionnels contribue à l'inondation de sa propriété.
- Mon champ d'épuration est situé juste à côté de sa propriété. Si le regard est bloqué, la zone sera inondée. Nous avons la propriété la plus basse de la subdivision.

<p>WHEREAS Mr. Donald McLaughlin clarified to the committee that the City of Bathurst adopted a policy on coastal erosion and coastal surge, not rainfall; and</p> <p>WHEREAS Mr. Donald McLaughlin explained to the committee that the Planning Advisory Committee can not take the consent order into consideration with this application; and</p> <p>WHEREAS at 6:15 pm Penny Anderson requested the Planning Advisory Committee to further discuss this application in-camera and returned at 6:30 pm.</p> <p>NOW THEREFORE BE IT RESOLVED</p> <p>On a motion by: Penny Anderson Seconded by: Reg Boucher</p> <p>To table the application from Mr. Yannis Gregory Mountrakis to pave the driveway and parking area on the property located at 1705 Anderson Point Lane to a maximum of 40 feet.</p> <p>We have received a lot of additional information today that the Committee really has not had the time to review thoroughly. So, at this point, I would like to move to table this application.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les regards se bloquent parfois au printemps en raison de la glace ou du ruissellement excessif. • Si les Mountrakis’ avaient pavé 24 pieds de voie d’accès, auriez-vous permis les 16 pieds additionnels? Si la voie d’accès n’était pas actuellement pavée, autoriseriez-vous le pavage? <p>ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a indiqué au comité que la Ville de Bathurst a adopté une politique sur l’érosion côtière et la crue côtière, mais non sur la chute de pluie; et</p> <p>ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a expliqué au comité que le comité consultatif en matière d’urbanisme ne peut pas prendre en considération l’ordonnance sur le consentement pour cette demande; et</p> <p>ATTENDU QUE, à 18 h 15, Penny Anderson a demandé au comité consultatif en matière d’urbanisme de poursuivre la discussion à huis clos, et est retournée à 18 h 30.</p> <p>QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE</p> <p>Sur une motion de : Penny Anderson Appuyée par : Reg Boucher</p> <p>La décision associée à la demande de Monsieur Yannis Gregory Mountrakis visant à paver la voie d’accès et la zone de stationnement situées au 1705, allée Anderson Point, jusqu’à un maximum de 40 pieds, soit reportée.</p> <p>Nous avons reçu beaucoup de renseignements additionnels aujourd’hui et le comité n’a pas eu le temps de les réviser attentivement. À ce moment, j’aimerais proposer que les discussions portant sur cette demande soient reportées.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</p> <p>N/A</p>	<p>(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</p> <p>S. O.</p>

<p>(10) NEW BUSINESS</p>	<p>(10) AFFAIRES NOUVELLES</p>
<p>(11) ADJOURNMENT</p> <p>The meeting adjourned at 6:35 P.M.</p>	<p>(11) LEVÉE DE LA SÉANCE</p> <p>La séance est levée à 18 h 35.</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>