

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE GRAND-SAULT

RÉUNION DU 24 JUIN, 2020

19 HEURES

PRÉSENCES

<u>Membres du comité :</u>	<u>Employés :</u>
Renaud Ouellette	Eric Gagnon
Jocelyn Themens	Sophie Marceau
Guy Cyr	
Rachel Dionne	
Lise Ouellette	

Membres du public : Absence(s) :
Kevin Ouellette
Brian Mulherin

OUVERTURE DE LA RÉUNION

Le président, Renaud Ouellette, souhaite la bienvenue à tous et appelle la réunion à l'ordre à 19h00.

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

J. Themens / L. Ouellette, l'adoption de
l'ordre du jour.

Adopté

DIVULGATION DE CONFLITS D'INTÉRÊT

Aucun.

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

J. Themens / G. Cyr, l'adoption du procès-verbal de la réunion précédente avec une correction au paragraphe d'élections en

GRAND FALLS PLANNING ADVISORY COMMITTEE

MEETING OF JUNE 24, 2020

7 P.M.

ATTENDANCE

Committee members: Renaud Ouellette
Jocelyn Themens
Guy Cyr
Rachel Dionne
Lise Ouellette

Employees: Eric Gagnon
Sophie Marceau

Members of the public: Absence:
Kevin Ouellette
Brian Mulherin

OPENING OF THE MEETING

The president, Renaud Ouellette, welcomes everyone and calls the meeting to order at 7:00 P.M.

ADOPTION OF AGENDA

J. Themens / L. Ouellette, the adoption of the agenda.

Carried

CONFLICTS OF INTEREST

None.

ADOPTION OF THE MINUTES FROM THE PREVIOUS MEETING

J. Themens / G. Cyr, the adoption of the minutes from the previous meeting with a correction in the elections English paragraph

anglais que R.Ouellette nomine Eric comme président d'élection et non G.Cyr.

Adopté

Item 1 : Dérogation – 141 rue Mélanie – NID 65143653

Eric présente au CCU le dossier à Kevin et Carole Ouellette, une demande de dérogation pour la construction d'un bâtiment accessoire avec une hauteur supplémentaire de 0.57 mètre ($\pm 1'-10 \frac{1}{2}''$).

Recommandations du personnel :

Le personnel du Service d'utilisation des terres recommande au Comité consultatif d'urbanisme d'accorder la dérogation telle que présentée.

Kevin prend la parole pour élaborer sur son projet. Il explique que ce serait pour avoir plus de stockage et une grandeur parfaite pour ses besoins. Il mentionne aussi qu'il a un voisin avec un garage similaire et qu'avec le grand terrain qu'il possède il y a assez de place pour tel garage.

L. Ouellette / R. Dionne, que le CCU accepte à l'unanimité la demande de dérogation pour permettre la hauteur du nouveau bâtiment accessoire (garage) à 4.87 mètres au lieu d'une hauteur de 4.3 mètres tel que prescrit par l'Arrêté de zonage de Grand-Sault.

Adopté

Item 2 : Dérogation – 51 rue Ivanhoe – NID 65010555

Eric présente au CCU le dossier à Brian et Renée Mulherin, une demande de dérogation de 0.42m (1' 4") sur la hauteur du bâtiment accessoire proposée (style de grange) et une pour permettre le bâtiment accessoire à une hauteur de 2.286m ($\pm 7' 6''$) supérieure à la hauteur du bâtiment principal (résidence).

that R. Ouellette nominates Eric as president of the elections not G.Cyr.

Carried

Item 1: Variance – 141 Melanie Street – PID 65143653

Eric presents to the PAC the details in Kevin et Carole Ouellette's file, a variance request for the construction of an accessory building with an additional height of 0.57 meter ($\pm 1'-10 \frac{1}{2}''$).

Staff recommendations:

The staff of the Land Use Planning Service recommends to the PAC that the variance be granted as presented.

Kevin takes the floor to speak about his project. He explains that it would be to have more storage and a perfect size for his needs. He also mentions that he has a neighbor with a similar garage and that with the large lot he owns there is enough space for such garage.

L. Ouellette / R. Dionne, that the PAC unanimously accepts the variance request to allow the height of the new accessory building (garage) at 4.87 meters instead of 4.3 meters as prescribed by the *Grand Falls Zoning By-Law*.

Carried

Item 2: Variance – 51 Ivanhoe Street – PID 65010555

Eric presents to the PAC the details in Brian & Renée Mulherin's file, one variance of 0.42m (1' 4") on the height of the proposed accessory building (Baby Barn style) and one variance to allow the accessory building at a height of 2.286m ($\pm 7' 6''$) over the height of the main building (residence).

Recommandations du personnel :

Le personnel du Service d'utilisation des terres recommande au Comité consultatif d'urbanisme de refuser la dérogation telle que présentée.

Brian prend la parole pour parler de son projet. Il comprend que c'est une demande excessive mais souligne qu'avec la colline escarpée dans la cour arrière qui mène aux maisons voisines à l'arrière qui sont des maisons à deux étages, cela ne perturberait pas leur vue. Il ne veut pas perdre de terrain avec la construction d'un garage plus grand, c'est pourquoi il veut aller plus haut. Il est allé aussi petit que possible pour ses besoins et travaille dans l'immobilier donc il veut toujours que le projet soit beau s'il veut vendre éventuellement.

G. Cyr / R. Dionne, que le CCU accepte à l'unanimité la demande de dérogation pour permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage style de grange) de 20' x 28' à une hauteur de 4.72m(15' 6").

Adopté

Item 3 : Recommandations au conseil municipal – Modifications à l'arrêté de zonage –

Eric présente au CCU le dossier de la Ville de Grand-Sault, une demande de modification à la section 54 de l'arrêté de zonage (arrêté no.1900) concernant les garages de toile.

Recommandations du personnel :

Le personnel du Service d'utilisation des terres recommande au Comité consultatif d'urbanisme d'émettre un avis favorable au conseil municipal de poursuivre les démarches de modifications de l'arrêté de zonage.

J. Themens / L. Ouellette, que le CCU émette un avis favorable au conseil municipal de la ville de Grand-Sault de poursuivre les

Staff recommendations:

The staff of the Land Use Planning Service recommends to the PAC that the variance be refused as presented.

Brian takes the floor to speak about his project. He understands that it is an excessive request but points out that with the steep hill in the backyard that leads to the neighbour's houses in the back which are two story houses it would not disrupt their views. He doesn't want to lose land with the construction of larger garage so that's why he wants to go higher. He went as small as he could for his needs and works in real estate, so he still wants the project to look nice if he wants to sell eventually.

G. Cyr / R. Dionne, accepts unanimously the variance request to allow the construction an accessory building (garage baby barn style) of 20' x 28' at a height of 4.72m (15' 6").

Carried

Item 3: Recommendations to Town Council—Modifications to the Zoning By-law –

Eric presents to the PAC the details in the Town of Grand Falls' file, a request for modifications to section 54 of the Zoning By-law (By-law No.1900) regarding canvas car shelters.

Staff recommendations:

The staff of the Land Use Planning Service recommends to the PAC to give Town Council a positive recommendation and to move forward with the proposed modifications to the Zoning By-law.

J. Themens / L. Ouellette, that the PAC advises positively to Town Council to go forward with the modifications to the Zoning

démarches de modifications de l'arrêté de zonage (section 54 sur les garages de toiles) et que le conseil considère faire les ajouts suivants :

Modifiez le paragraphe suivant en ajoutant les mots et ou structure :

54.1.3 peu importe les dimensions, il est interdit de transformer et ou modifier un garage de toile ou toutes parties de celui-ci en bâtiment et ou structure accessoire avec des murs et ou un toit rigide.

Ajoutez le paragraphe suivant :

54.1.7 les toiles non conçues pour des garages de toile ne peuvent être utilisées sur ses structures.

Adopté

RAPPORTS MENSUELS DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

Au mois de mai 2020, aucun plan ni document traité et 45 permis de construction ont été émis pour une somme des coûts estimés de 1,665,491.00\$.

Cumulatif des coûts : 2,226,112.00\$
Somme des frais de permis : 120.00 \$

J. Themens / G. Cyr, que les rapports de lotissement et de construction soient tablés.

Adopté

AUTRES

By-Law (section 54 on canvas car shelters) and that council considers making the following additions:

Modify the following paragraph by adding the words and or structure

54.1.3 no matter the dimensions, it is forbidden to transform and or modify a canvas car shelter or any part thereof into an accessory building with walls and or a rigid roof.

Add the following paragraph:

54.1.7 the canvases not designed for canvas garages cannot be used on these structures.

Carried

MONTHLY SUBDIVISION AND CONSTRUCTION REPORTS

In May 2020, no plan or document was treated and 45 building permits were issued for an estimated cost of \$1 665 491.00.

Cumulative of costs: \$2 226 112.00
Monthly permit fee: \$120.00

J. Themens / G. Cyr, that the subdivision and construction reports be approved.

Carried

OTHER

Aucun ajout.

Nothing added.

AJOURNEMENT

G. Cyr propose la clôture de la réunion à 20h05.

ADJOURNMENT

The adjournment is moved by G. Cyr at 8:05 p.m.

Renaud Ouellette
Président du CCU / PAC President

Eric Gagnon
Agent d'urbanisme municipal /Municipal Planning Officer