



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Wednesday April 30, 2025 / Le mercredi 30 avril 2025
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Wednesday, April 30, 2025

Present:

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

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

Absent:

Grant Erb
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Donald Chiasson

Le mercredi 30 avril 2025

Présents :

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

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

Absents :

Grant Erb
Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior
Donald Chiasson

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: Penny Anderson
Seconded by: Reg Boucher

To approve the agenda as presented.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST No conflicts of interest were declared.	(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.
5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS Application 2025-M06 • Normand Faucher – 330 Munro Street (purchaser) • David Duncan Young – 355 Riverside Drive (seller) • Crystal Peters – 865 Murray Avenue • Nathalie Peters – 865 Murray Avenue • Steve Waters – 695 Murray Avenue • Louis Elliot – 835 Murray Avenue • Jennifer Pitre – 825 Murray Avenue	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M06 • Normand Faucher – 330, rue Munro (acheteur) • David Duncan Young – 355, promenade Riverside (vendeur) • Crystal Peters – 865, avenue Murray • Nathalie Peters – 865, avenue Murray • Steve Waters – 695, avenue Murray • Louis Elliot – 835, avenue Murray • Jennifer Pitre – 825, avenue Murray
6) APPROVAL OF MINUTES N/A	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES N/A	(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS	(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE
A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW	A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
• Normand Faucher – 330 Munro Street: Application 2025-M006 WHEREAS Mr. Normand Faucher has submitted an application to develop a housing complex on the property at 330 Munro, comprising several multi-unit row houses; and WHEREAS the land in question is designated “Residential” in the Municipal plan and is currently zoned “Medium Density Residential Type 1 - Zones R3-1” in the Zoning By-Law; and	• Normand Faucher – 330, rue Munro : Demande 2025-M006 ATTENDU QUE Monsieur Normand Faucher a présenté une demande visant à aménager un ensemble résidentiel comprenant plusieurs maisons en rangée; et ATTENDU QUE le terrain en question est classé « Résidentiel » dans le Plan municipal et « Résidentiel à densité moyenne de type 1 - Zones R3-1 » dans l'Arrêté de zonage; et

WHEREAS the application is to subdivide the property into 4 lots in order to develop a residential (housing) complex consisting of row houses. While 12-unit row houses and 24-unit apartment buildings are main uses permitted by right on individual lots, residential complexes are uses subject to review and conditions that may be imposed by the Planning Advisory Committee; and

WHEREAS the proposed buildings are all of the same architecture, i.e. row housing with dwelling units distributed over two floors; and

Lot 1:

48 housing units in 4 two-storey row houses are proposed on this lot. This complex complies with the development standards prescribed in the Zoning By-Law. Main access to the complex would be from Murray Avenue.

Lot 2:

24 housing units in 2 two-storey row houses are proposed on this lot. This complex meets the development standards prescribed in the Zoning By-Law. The main access to this complex would be from Munro Street.

Lots 3 and 4

An 8-unit residential building is proposed on lot 3 facing Main Street. This development does not constitute a housing complex, as only one building is proposed. Unless a variance is required, this development is permitted by right under zoning provisions. No development is proposed at this time on Lot 4 and it is not part of this application. Any development proposed on this lot will be reviewed in its own context when a project is submitted by the owner; and

WHEREAS the property is accessible via Murray Avenue, which is one of the city's main arteries and is also designated as a provincial highway; and

WHEREAS the Zoning By-Law requires one parking space per dwelling unit; and

WHEREAS unless exempted by the competent city authorities, no building permit will be issued without a geotechnical study produced by an expert in the field. It is

ATTENDU QUE la demande vise à lotir la propriété en 4 lots dans le but d'aménager un ensemble résidentiel de maisons en rangée. Même si des maisons en rangée de 12 unités et des immeubles d'habitation de 24 unités sont des usages principaux permis sur des lots individuels, les complexes résidentiels sont des usages assujettis à une révision et des conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme; et

ATTENDU QUE les bâtiments proposés sont basés sur la même architecture, c'est-à-dire des maisons en rangée avec unités d'habitation sur deux étages; et

Lot 1 :

Un total de 48 unités d'habitation dans quatre maisons en raison de deux étages sont proposées sur ce lot. Ce complexe respecte les normes d'aménagement de l'Arrêté de zonage. L'accès principal au complexe se ferait à partir de l'avenue Murray.

Lot 2 :

Un total de 24 unités dans deux maisons en rangée de deux étages sont proposées sur ce lot. Ce complexe respecte les normes d'aménagement de l'Arrêté de zonage. L'accès principal à ce complexe se ferait à partir de la rue Munro.

Lots 3 et 4

Un bâtiment résidentiel de 8 unités est proposé sur le lot 3 qui fait face à la rue Main. Cet aménagement ne représente pas un complexe d'habitation puisqu'un seul bâtiment est proposé. Sauf si une dérogation est nécessaire, cet aménagement est permis en vertu des dispositions de zonage. Pour le moment, aucun aménagement n'est proposé sur le lot 4 qui ne fait pas partie de la présente demande. Tout aménagement proposé sur ce lot sera étudié dans son propre contexte lorsqu'un projet sera présenté par le propriétaire; et

ATTENDU QUE la propriété est accessible par l'entremise de l'avenue Murray. Celle-ci est l'une des artères principales de la ville et elle est désignée autoroute provinciale; et

ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage exige un espace de stationnement par unité d'habitation; et

ATTENDU QUE, sauf en cas d'exemption par les autorités compétentes de la Ville, aucun permis de construction ne sera délivré sans une étude géotechnique produite par un

the landowner's responsibility to ensure that no development in or near the banks reduces slope stability; and

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

WHEREAS Mr. Normand Faucher presented the following items:

- This project would benefit the City of Bathurst. It will create value for this neighborhood.
- They are from Quebec and chose to invest in New Brunswick.
- As other cities, Bathurst is facing a housing crisis.
- The complex will be an environment that people will want to live in.
- Greenspaces, trees and the environment are top priority.
- A buffer zone is planned. A double row of spruce trees will be planted. The evergreen tree grows fast and provides privacy all year long.
- The tenants will be selected among those seeking long term rentals.
- All units will have decks that face the Nepisiguit River in East Bathurst.
- Property is currently empty.
- They are also working on other projects for the area.
- Waterfront apartments are a possibility in the future.

WHEREAS Mr. Maurice Comeau asked about the square footage and basic layout of the apartments; and

WHEREAS Mr. Normand Faucher explained that all apartments are very similar with a square footage of +/- 1000 feet. All one floor, 2 bedrooms, no interior hallways to enter, every apartment has its own exterior door. Very upscale, condo style; and

expert du domaine. Le propriétaire foncier est responsable de s'assurer qu'aucun aménagement sur ou près des berges n'affaiblisse la stabilité de la pente; et

ATTENDU QUE le directeur 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 Normand Faucher a présenté les éléments suivants :

- Ce projet serait avantageux pour la Ville de Bathurst. Il donnerait de la valeur au voisinage.
- Ils viennent du Québec et ont choisi d'investir au Nouveau-Brunswick.
- Comme d'autres villes, Bathurst fait face à une crise de logement.
- Le complexe sera un endroit où les gens veulent vivre.
- Les espaces verts, les arbres et l'environnement sont des priorités.
- Une zone tampon est prévue. Deux rangées d'épinettes seront plantées. Ce type d'arbre pousse rapidement et préserve l'intimité toute l'année.
- Les locataires seront choisis parmi ceux qui sont à la recherche d'une location à long terme.
- Toutes les unités sont dotées d'une terrasse faisant face à la rivière Nepisiguit, à Bathurst Est.
- La propriété est actuellement vacante.
- Ils travaillent également sur d'autres projets pour la région.
- Des appartements faisant face à l'eau sont une possibilité pour l'avenir.

ATTENDU QUE Monsieur Maurice Comeau a demandé de l'information sur la superficie et la configuration de base des appartements; et

ATTENDU QUE Monsieur Normand Faucher a expliqué que tous les appartements sont semblables avec une superficie d'environ 1000 pieds carrés. Chaque appartement est sur un étage et comprend 2 chambres à coucher. Il n'y a aucun couloir intérieur et chaque appartement de style condo est très élégant et est doté de sa propre porte extérieure; et

WHEREAS Mr. David Duncan Young, current landowner, provided the following points to the committee:

- The city has a very low vacancy rate.
- The downtown area could be improved with residential developments.
- We must work together to overcome the residential living situation.
- This is going to be a quality development.
- Costs are rising, building costs are high, this is a high-risk venture for Mr. Faucher.
- In previous years, they had considered developing the area but they were not ready to take the risk.
- He supports this project fully.

WHEREAS Ms. Crystal Peters of 865 Murray Avenue approached the podium with a PowerPoint presentation for the committee, see original package for complete document. She focused on the following key points:

- She supports development but has concerns about her home being so close to the project.
- Could the buffer zone be increased? 25 feet, even with trees, does not provide much privacy.
- A larger buffer zone or a parkette would benefit both the new residents of the complex and the existing neighbors. 10% of the land would be 1.17 acres. This would also help with water run off.
- Could an 8-foot privacy fence be installed now while the spruce trees mature?
- This new complex equals 96 residents in her backyard.
- The entrance is problematic. Blind hill, blind spot... could a traffic light be installed at the Murray Munro intersection?
- Could Lot 1 and Lot 2 have access to enter via Main Street?
- In the winter, where will the melting snow go? The backyard is below grade, it is very wet normally. Water pools in the backyard now, without the proposed development. All the neighbors have the same problem. They all currently have sump pumps.
- Please consider the potential of flooded backyards and basements when making your decision.
- Please protect our properties and our property value. We love this neighborhood.

ATTENDU QUE Monsieur David Duncan Young, propriétaire foncier actuel, a informé le comité des points suivants :

- Le taux d'inoccupation de la Ville est très bas.
- La région du centre-ville pourrait être améliorée avec des aménagements résidentiels.
- Nous devons travailler ensemble pour régler les problèmes d'habitation résidentielle.
- Cet aménagement en sera un de qualité.
- Les coûts sont à la hausse. Les frais de construction sont élevés et ce projet comporte des risques élevés pour Monsieur Faucher.
- Il y a quelques années, ils avaient des projets pour la région, mais ils n'étaient pas prêts à prendre le risque.
- Il soutient ce projet complètement.

ATTENDU QUE Madame Crystal Peters du 865, avenue Murray a fait une présentation PowerPoint au comité. Voir la trousse originale pour le document complet. Elle s'est concentrée sur les éléments principaux suivants :

- Elle appuie l'aménagement, mais le fait que sa maison se trouve à proximité du projet la préoccupe.
- La zone tampon pourrait-elle être agrandie? Une zone de 25 pieds, même avec des arbres, n'offre pas beaucoup d'intimité.
- Une zone tampon plus grande ou un mini-parc serait avantageux pour les nouveaux résidents et les voisins existants. Un total de 10 % du terrain donne 1,17 acre. Cela aiderait également au ruissellement.
- Serait-il possible d'installer une clôture d'intimité de 8 pieds maintenant, alors que les épinettes poussent?
- Ce nouveau complexe est équivalent à 96 résidents dans son arrière-cour.
- L'entrée est problématique. Pente masquée, angle mort... Des feux de circulation pourraient-ils être installés à l'intersection Murray Munro?
- Serait-il possible de donner accès aux 1 et 2 à partir de la rue Main?
- En hiver, où ira la neige fondante? L'arrière-cour, qui est au-dessous du niveau du sol, est habituellement très humide. L'eau s'y accumule déjà, sans l'aménagement. Tous les voisins ont le même problème et ils sont tous des pompes de puisard.

WHEREAS Mr. Steve Waters of 695 Murray Avenue voiced his concerns for the project, including the following:

- The entrance needs a traffic light.
- Traffic goes too fast now, image with the additional residents.
- Is there sufficient emergency evacuation exits?
- Will the public have access to the geotechnical studies?
- Is there funding available for projects like this?

WHEREAS Mr. Simon Boudreau, Economic Development Manager for the City of Bathurst, briefly explained the developer can apply for the Housing Accelerator Fund when a building permit is issued; and

WHEREAS Mr. Louis Elliot of 835 Murray Avenue has the following points of concern for the project:

- Bathurst needs to be developed.
- However, he does not want his property to decrease in value due to this development.
- How will this complex effect property values in the neighborhood?
- Requests a large buffer zone also.
- His home is in the lowest section of Murray Avenue, all water drains into his backyard.
- Can a crosswalk or traffic light be installed now? He had requested a crosswalk years ago and the request was refused because Murray is a Provincial Street.
- This is a very busy street now; with the added traffic an accident is a very real possibility.

- Veuillez prendre en considération la possibilité d'arrière-cours et de sous-sols inondés lorsque vous prendrez votre décision.
- Veuillez protéger nos propriétés et leur valeur. Nous aimons beaucoup ce voisinage.

ATTENDU QUE Monsieur Steve Waters du 695, avenue Murray a fait part des préoccupations suivantes par rapport au projet :

- L'entrée nécessite des feux de circulation.
- La circulation est déjà trop rapide, imaginez avec les résidents additionnels.
- Y a-t-il suffisamment de sorties d'évacuation d'urgence?
- Les études géotechniques seront-elles accessibles au public?
- Y a-t-il du financement disponible pour des projets comme celui-ci?

ATTENDU QUE Monsieur Simon Boudreau, gestionnaire en développement économique pour la Ville de Bathurst, a brièvement expliqué que le promoteur peut présenter une demande en vertu du Fonds pour accélérer la construction de logements une fois le permis de construction accordé; et

ATTENDU QUE Monsieur Louis Elliot du 835, avenue Murray a présenté les points de préoccupation suivants par rapport au projet :

- Bathurst doit être développée.
- Toutefois, il ne veut pas que sa propriété perde de valeur en raison de cet aménagement.
- Comment ce complexe affectera-t-il la valeur des propriétés du voisinage?
- Il demande également une zone tampon plus grande.
- Sa maison est située dans la section inférieure de l'avenue Murray et toute l'eau se retrouve dans son arrière-cour.
- Est-il possible d'installer un passage pour piétons ou des feux de circulation maintenant? Il avait demandé un passage pour piétons il y a plusieurs années et la demande avait été refusée parce que l'avenue Murray est une rue provinciale.
- La circulation est déjà très abondante sur cette rue. Avec l'accroissement de la circulation, un accident est une réelle possibilité.

WHEREAS Mr. Marc Willett explained the role of the Planning Advisory Committee did not include street lights or cross walks, all requests of that nature must be requested through the Department of Engineering; and

WHEREAS Ms. Jennifer Pitre of 825 Murray Avenue advised the Committee of her concerns with this project as follows:

- This will create traffic on three sides of her home.
- Is requesting a larger buffer zone also.
- Bay Street is not a standard street, how can it be an entrance for this project? It is not wide enough now for 2 vehicles.
- Her home is very close to Bay Street now, if the entrance is widened, vehicles will be passing within feet of her living room window.
- This project may have as many as 200 vehicles using this entrance daily.
- Bay Street is also deteriorating now, it will have to be updated and maybe widened?
- Her home was built prior to today's set back requirements, as it is very close to Bay Street and very close to her property line.
- She will be affected the most out of all the neighbors.
- Should she consider selling her home to the developers?

WHEREAS Mr. Normand Faucher returned to the podium to address the questions or concerns that were raised:

- Greenspaces and the environment are very important in this project. Old, mature growth trees will be saved and new trees will also be planted.
- The volume of snow will remain the same, the snow melt will remain the same.
- The ground is very sandy and has good drainage.
- A portion of winter snow accumulation will be trucked out but a portion will remain on site, blown into piles.
- Rimouski, Quebec is currently building a Costco and also received concern from local citizens but their property value has increased due to the new construction.
- This project will also increase the value of the overall neighborhood.

ATTENDU QUE Monsieur Marc Willett a expliqué que le rôle du comité consultatif en matière d'urbanisme ne comprend pas les feux de circulation ou les passages pour piétons. Les demandes de cette nature doivent être présentées au Service d'ingénierie; et

ATTENDU QUE Madame Jennifer Pitre du 825, avenue Murray a informé le comité de ses préoccupations par rapport à ce projet :

- La circulation sera accrue sur trois côtés de sa maison.
- Elle demande également une zone tampon plus grande.
- La rue Bay n'est pas une rue régulière. Comment peut-elle servir d'entrée pour ce projet? Elle n'est pas suffisamment large pour 2 véhicules.
- Sa maison est très près de la rue Bay. Si l'entrée est élargie, les véhicules passeront à quelques pieds de la fenêtre de son salon.
- Si ce projet voit le jour, jusqu'à 200 véhicules pourraient utiliser cette entrée sur une base quotidienne.
- La rue Bay se détériore. Il faudra la réparer et peut-être l'élargir.
- Sa maison a été construite avant la mise en place des exigences en matière de recul. Elle est donc très près de la rue Bay et de sa limite de propriété.
- C'est elle qui sera la plus affectée dans tout le voisinage.
- Devrait-elle considérer de vendre sa maison aux promoteurs?

ATTENDU QUE Monsieur Normand Faucher est remonté sur le podium pour répondre aux questions ou réagir aux préoccupations soulevées :

- Les espaces verts et l'environnement sont très importants dans le cadre de ce projet. Les arbres matures sont conservés et de nouveaux arbres seront également plantés.
- Le volume de neige demeurera le même et la fonte de neige demeurera la même.
- Le sol est très sablonneux et offre un bon drainage.
- Une partie de l'accumulation de neige sera transportée par des camions, et l'autre partie demeurera sur place et sera soufflée en piles.
- Rimouski, Québec construit actuellement un Costco et des citoyens locaux ont fait part de leurs préoccupations. Toutefois, la valeur de leur

- He has constructed an apartment complex at 300 Notre Dame in Atholville. It was very similar. There have been no accidents to date and it does not have a street light at the entrance.
- Bay Street will not be widened, plan is to keep it the same width as it is now.
- Creating another entrance on Main Street will increase traffic.
- The entrance to Lot 1 will be a cul-du-sac, this will limit the traffic also.

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin, Development Officer, addressed a few of the concerns as follows:

- When the City of Bathurst receives a formal subdivision plan, parkland can be discussed.
- The City currently has 6 major parks already.
- As for Bay Street, the set back is 1 metre from the property line.

WHEREAS Ms. Penny Anderson shared the following points to the citizens present:

- She grew up on Munro, she understands their traffic concerns.
- However, the Planning Advisory Committee has no power over traffic lights. The Engineering Department must speak with the Province of New Brunswick about lights, sidewalks...
- The Engineering Department will also be involved in slopes, grades, water run off...
- The Engineering Department will be included in this process at every step.
- Could a recommendation be added to this project? A 30-foot buffer zone be installed behind the houses. It would be landscaped to increase privacy.

WHEREAS Ms. Nathalie Peters of 865 Murray Avenue addressed the Committee with the following questions and concerns about the project:

propriété a augmenté en raison de la nouvelle construction.

- Ce projet fera également augmenter la valeur du voisinage en général.
- Il a construit un immeuble d'habitation au 300, rue Notre Dame à Atholville. Il n'y a eu aucun accident jusqu'à maintenant et il n'y a pas de feux de circulation à l'entrée.
- La rue Bay ne sera pas élargie. Le plan est de garder la même largeur.
- Créer une autre entrée sur la rue Main fera accroître la circulation.
- L'entrée au Lot 1 sera un cul-de-sac, ce qui permettra également de limiter la circulation.

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin, agent d'aménagement, a également discuté de quelques-unes des préoccupations :

- Lorsque la Ville de Bathurst recevra un plan de lotissement officiel, la question de forêt-parc pourra être abordée.
- La ville comprend déjà 6 parcs principaux.
- En ce qui a trait à la rue Bay, le recul est de 1 mètre à partir de la limite de propriété.

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a fait part des éléments suivants aux citoyens présents :

- Elle a grandi sur Munro et elle comprend leurs préoccupations en matière de circulation.
- Toutefois, le comité consultatif en matière d'urbanisme n'a aucun pouvoir en ce qui a trait aux feux de circulation. Le Service d'ingénierie doit discuter avec la province du Nouveau-Brunswick de toute question se rapportant à l'éclairage, aux trottoirs, etc.
- Le Service d'ingénierie fera également partie intégrante de tout ce qui a trait aux pentes, au ruissellement, etc.
- Le Service d'ingénierie participera à toutes les étapes du processus.
- Serait-il possible d'ajouter une recommandation à ce projet? Soit qu'une zone tampon de 30 pieds soit aménagée derrière les maisons. Celle-ci serait aménagée de manière à accroître l'intimité.

ATTENDU QUE Madame Nathalie Peters du 865, avenue Murray a partagé les questions et préoccupations suivantes par rapport au projet avec le comité :

- The sandy soil you mentioned will not help with snow melt and water run off in the winter months. The ground will be frozen. The ground also contains lots of clay.
- More public meetings are requested, is it possible to see the engineering reports?
- Privacy loss is a factor.
- The new development will be so close to existing homes.
- Please consider a parkette, 10% of green space.
- The enjoyment of back yards will be affected with this project.
- Please consider using Main Street as an entrance and exit, not Bay Street.

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin replied the following:

- A geotechnical study is required; however, it is not shared with the public.
- The developer can not drain surface water into any of the neighboring properties.
- The use of a retaining pond, manholes, ditching would limit surface water problems.
- The developer will work closely with civil engineers, city engineers, the building inspector....
- The role of the Planning Advisory Committee is not to negotiate with the developer about their plans.

WHEREAS Mr. John Luce asked Mr. Normand Faucher about the houses that access their properties using the laneway that is currently on his property. 725 – 755 Murray Avenue access their homes using a laneway that encroaches on the new development. What will happen in this situation?

WHEREAS Mr. Normand Faucher replied that he would create agreements or understandings with the home owners. They will still have access to their properties.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

- Le sol sablonneux mentionné n'aidera pas avec la fonte de neige et le ruissellement dans les mois d'hiver. Le sol sera gelé. Celui-ci contient également beaucoup d'argile.
- D'autres réunions publiques sont demandées. Est-il possible de voir les rapports d'ingénierie?
- La perte d'intimité est un facteur.
- Le nouvel aménagement sera de plus très près des maisons existantes.
- Veuillez prendre en considération un mini-parc, 10 % d'espace vert.
- L'appréciation des cours arrière sera affectée par ce projet.
- Veuillez prendre en considération l'utilisation de la rue Main et non de la rue Bay comme entrée et sortie.

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a répondu ce qui suit :

- Une étude géotechnique est nécessaire; toutefois, elle ne sera pas partagée avec le public.
- Le promoteur ne peut pas drainer l'eau de surface vers l'une ou l'autre des propriétés avoisinantes.
- L'utilisation d'un étang de rétention, de trous d'homme et de fossés limiterait les problèmes liés à l'eau de surface.
- Le promoteur travaillera en étroite collaboration avec les ingénieurs civils, les ingénieurs municipaux, l'inspecteur en bâtiments, etc.
- Le rôle du comité consultatif en matière d'urbanisme n'est pas de négocier avec le promoteur en ce qui a trait à ses plans.

ATTENDU QUE Monsieur John Luce a demandé à Monsieur Normand Faucher de l'information portant sur les maisons qui ont accès à leurs propriétés par l'entremise de l'allée qui est actuellement sur sa propriété. 725 – 755, avenue Murray ont accès leurs maisons par l'entremise d'une allée qui empiète sur le nouvel aménagement. Que se passera-t-il avec cette situation?

ATTENDU QUE Monsieur Normand Faucher a répondu qu'il passerait des ententes ou des engagements avec les propriétaires des maisons. Ils auront toujours accès à leurs propriétés.

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

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

WHEREAS the Planning Department is of the opinion that the development project as presented complies with the provisions set out in the Zoning By-Law relating to housing complexes and city housing policies aimed at increasing the supply of housing on its territory. The Planning Department recommends approval of the proposed housing complexes on lots 1 and 2, subject to the following conditions:

- Any new access point between the property and adjoining streets must be approved by the public works department, which reserves the right to request any expert report it deems necessary.
- All provisions of the Zoning By-Law continue to apply.
- Unless otherwise provided by the city, the owner will be required to provide a geotechnical investigation for each proposed building prior to issuance of a building permit.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Reg Boucher
Seconded by: Maurice Comeau

To approve the application from Mr. Normand Faucher to develop a housing complex on Lots 1 and 2, on the property located at 330 Munro Street, PID 20830253, as presented with the following terms and conditions:

- Any new access point between the property and adjoining streets must be approved by the public works department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- Unless otherwise provided by the city, the owner will be required to provide a geotechnical investigation for each proposed building prior to issuance of a building permit.
- A buffer zone is to be installed behind the houses on Murray Avenue and the development. It is to

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a reçu une objection par rapport à de cette demande. Consulter la trousse pour la lettre originale; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme est d'avis que le projet d'aménagement comme présenté respecte les dispositions de l'Arrêté de zonage en ce qui a trait aux complexes d'habitation et des politiques en matière d'habitation de la Ville visant à accroître le nombre de logements offerts sur son territoire. Le Service d'urbanisme recommande l'approbation des complexes d'habitation proposés sur les lots 1 et 2, avec les conditions suivantes :

- Tout nouveau point d'accès entre la propriété et les rues attenantes doit être approuvé par le Service des travaux publics qui se réserve le droit d'exiger un rapport d'expert s'il le juge nécessaire.
- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- Sauf si autrement indiqué par la Ville, le propriétaire devra fournir une enquête géotechnique pour chaque bâtiment proposé avant qu'un permis de construction ne soit délivré.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Reg Boucher
Appuyée par : Maurice Comeau

La demande de Monsieur Normand Faucher visant à aménager un complexe d'habitation sur les lots 1 et 2 de la propriété située au 330, rue Munro et portant le NID 20830253 soit approuvée comme elle a été présentée avec les modalités et conditions suivantes :

- Tout nouveau point d'accès entre la propriété et les rues attenantes doit être approuvé par le Service des travaux publics qui se réserve le droit d'exiger un rapport d'expert s'il le juge nécessaire.
- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- Sauf si autrement indiqué par la Ville, le propriétaire devra fournir une enquête géotechnique pour chaque bâtiment proposé

be landscaped with trees for privacy and maintained by the developer. YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	avant qu'un permis de construction ne soit délivré. • Une zone tampon doit être aménagée derrière les maisons sur l'avenue Murray et l'aménagement. Celle-ci doit être aménagée avec des arbres pour accroître l'intimité et le promoteur doit en assurer l'entretien. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL N/A	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL S. O.
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 7:35 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 19 h 35.
PRESIDENT SECRETARY	PRÉSIDENT SECRÉTAIRE