



**The Corporation of The Nation Municipality
Minor Variance Committee meeting agenda**

Date: March 24, 2025

Time: 3:15 p.m.

Location: Town Hall, 958 Route 500 West, Casselman

Chair: Francis Brière, Mayor

Prepared by: Julie Langlois-Caisse, Deputy Clerk

Reviewed by: Guylain Laflèche, Director of Planning

Video: Council meetings are streamed live on [The Nation's YouTube channel](#).

	Pages
1. Call to order	
2. Changes and additions to the agenda	
3. Adoption of the agenda	
4. Disclosure of interest	
5. Adoption of minutes of previous hearing	
5.1 Minutes of Minor Variance Committee Meeting held on January 27, 2025	4
6. Applications	
6.1 Minor Variance Application # A-1-2025 for 724 route 500 East	10
6.2 Minor Variance Application # A-2-2025 Les Cités Limoges Subdivision	18
6.3 Minor Variance Application # A-3-2025 for 1944 route 900 West	24
6.4 Minor Variance Application # A-4-2025 for 418 Route 500 East	30
6.5 Minor Variance Application # A-5-2025 for 1816 route 700 West	38
7. Adjournment	

Corporation de la municipalité de La Nation
Ordre du jour de la réunion du comité de dérogations mineures

Date : le 24 mars 2025
Heure : 15 h 15
Endroit : Hôtel de ville, 958 route 500 ouest, Casselman

Président : Francis Brière, Maire

Préparé par : Julie Langlois-Caisse, Greffière adjointe

Révisé par : Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Vidéo : la réunion du Conseil sera diffusée en direct sur [YouTube](#)

	Pages
1. Ouverture de l'assemblée	
2. Modifications et additions à l'ordre du jour	
3. Adoption de l'ordre du jour	
4. Déclaration(s) d'intérêt	
5. Adoption du procès-verbal de l'audience précédente	
5.1 Procès-verbal de la réunion du Comité de dérogations mineures tenue le 27 janvier 2025	4
6. Demandes	
6.1 Demande de dérogation mineure # A-1-2025 724 route 500 est	10
6.2 Demande de dérogation mineure # A-2-2025 Lotissement Les Cités Limoges	18
6.3 Demande de dérogation mineure # A-3-2025 pour le 1944 route 900 ouest	24
6.4 Demande de dérogation mineure # A-4-2025 pour le 418 route 500 est	30
6.5 Demande de dérogation mineure # A-5-2025 pour le 1816	38

route 700 ouest

7. Ajournement



The Corporation of The Nation Municipality Minor Variance Committee meeting minutes

Meeting #: MEE-MV-01-2025
Date: January 27, 2025
Time: 3:15 p.m.
Location: Town Hall, 958 Route 500 West, Casselman

Presences of Committee members Alain Mainville, Councillor Ward 2, Francois St-Amour

Presence of Municipal Staff Francis Brière, Mayor, Ex officio member, Guylain Laflèche, Director of Planning, Secretary-Treasurer, Julie Langlois-Caisse, Administrative Assistant

Presence of guests Marc Brisson

Chair: Francis Brière, Mayor

Prepared by: Julie Langlois-Caisse, Administrative Assistant

Revised by: Guylain Laflèche, Director of Planning, Secretary-Treasurer

Video: The recording of the meeting is available for viewing on [The Nation's YouTube channel](#).

1. Call to order

Resolution: RES-MV-01-2025

Moved by: Francois St-Amour

Seconded by: Alain Mainville

Be it resolved that the present hearing be opened at 3:15 p.m.

Carried

2. Changes and additions to the agenda

None.

3. Adoption of the agenda

Resolution: RES-MV-02-2025

Moved by: Alain Mainville

Seconded by: Francois St-Amour

Be it resolved that the agenda be accepted, including the modifications made forthwith, as applicable.

Carried

4. Disclosure of interest

None.

5. Adoption of minutes of previous hearing

5.1 Minutes of Minor Variance Committee Meeting held on November 25, 2024

Resolution: RES-MV-03-2025

Moved by: Francois St-Amour

Seconded by: Alain Mainville

Be it resolved that the minutes of the Minor Variance Committee meeting held on November 25, 2024 be adopted as presented.

Carried

6. Applications

6.1 Request for Minor Variance, File # A-14-2024, 1830 Concession Road 7

Resolution: RES-MV-04-2025

Moved by: Francois St-Amour

Seconded by: Alain Mainville

Be it resolved that the Minor Variance Committee approve application file #A-14-2024, for the property located at 1830 Concession 7, to reduce the minimum distance separation between an enlargement of a pullets' poultry barn and the neighboring houses from 650 feet to 375 feet (for #1790), to 452 feet (for #1811), to 518 feet (for #1780) and to 580 feet (for #1781) as stipulated in provision 5.16.3.2 of Zoning By-law 2-2006.

Carried

6.2 Request for Minor Variance, File # A-15-2024, 718 Lebrun Sideroad**Resolution: RES-MV-05-2025****Moved by:** Alain Mainville**Seconded by:** Francois St-Amour

Be it resolved that the Minor Variance Committee approves application file #A-15-2024, for the property located at 718 Lebrun Sideroad, the increasing the of the maximum area to 4450 sqft instead of 3200 sqft as stipulated in provision 4.1 of zoning By-law #2-2006.

Carried

7. Adjournment**Resolution: RES-MV-06-2025****Moved by:** Francois St-Amour**Seconded by:** Alain Mainville

Be it resolved that the present hearing be adjourned at 3:22 p.m.

Carried



Corporation de la municipalité de La Nation

Procès-verbal de la réunion du Comité de dérogations mineures

N° de la réunion : MEE-MV-01-2025
Date : le 27 janvier 2025
Heure : 15 h 15
Endroit : Hôtel de ville, 958 route 500 ouest, Casselman

Présence des membres du Comité Alain Mainville, Conseiller quartier 2, Francois St-Amour

Présence du personnel municipal Francis Brière, Maire, Membre Ex officio, Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme, Secrétaire-Trésorier, Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

Présence d'invités Marc Brisson

Président : Francis Brière, Maire

Préparé par : Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

Révisé par: Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme, Secrétaire-Trésorier

Vidéo : l'enregistrement de la réunion est disponible pour visionnement sur la Chaîne [YouTube de La Nation](#)

1. Ouverture de l'assemblée

Résolution: RES-MV-01-2025

Proposé par Francois St-Amour

Appuyé par Alain Mainville

Qu'il soit résolu que la présente réunion soit ouverte à 15:15

Adoptée

2. Modifications et additions à l'ordre du jour

Aucune.

3. Adoption de l'ordre du jour

Résolution: RES-MV-02-2025

Proposé par Alain Mainville

Appuyé par Francois St-Amour

Qu'il soit résolu que l'ordre du jour soit accepté, incluant les modifications apportées séance tenante, le cas échéant.

Adoptée

4. Déclaration(s) d'intérêt

Aucun.

5. Adoption du procès-verbal de l'audience précédente**5.1 Procès-verbal de la réunion du Comité de dérogations mineurs tenue le 25 novembre 2024**

Résolution: RES-MV-03-2025

Proposé par Francois St-Amour

Appuyé par Alain Mainville

Qu'il soit résolu que le procès-verbal de la réunion du Comité de dérogations mineures tenue le 25 novembre 2024, soit adopté tel que présenté.

Adoptée

6. Demandes**6.1 Demande de dérogation mineure, Dossier # A-14-2024, 1830 Chemin Concession 7**

Résolution: RES-MV-04-2025

Proposé par Francois St-Amour

Appuyé par Alain Mainville

Il est résolu que le comité de dérogation mineure approuve la demande #A-14-2024, pour la propriété située au 1830 Concession 7, afin de réduire la distance minimale de séparation entre un agrandissement d'un poulailler de poulettes et les maisons avoisinantes de 650 pieds à 375 pieds (pour #1790), à 452 pieds (pour #1811), à 518 pieds (pour #1780) et

à 580 pieds (pour #1781) tel que stipulé à la disposition 5.16.3.2 du règlement de zonage 2-2006.

Adoptée

6.2 Demande de dérogation mineur, Dossier # A-15-2024, 718 Montée Lebrun

Résolution: RES-MV-05-2025

Proposé par Alain Mainville

Appuyé par Francois St-Amour

Il est résolu que le comité de dérogation mineure approuve la demande #A-15-2024, pour la propriété située au 718 Montée Lebrun, soit l'augmentation de la superficie maximale à 4450 pi² au lieu de 3200 pi² tel que stipulé à la disposition 4.1 du règlement de zonage #2-2006.

Adoptée

7. Ajournement

Résolution: RES-MV-06-2025

Proposé par Francois St-Amour

Appuyé par Alain Mainville

Qu'il soit résolu que la présente assemblée soit ajournée à 15h22

Adoptée



Rapport pour réunion du Comité de dérogations mineures

Numéro de dossier : A-1-2025

Sujet: Dérogation 724 route 500 est

Préparé par : Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Date de la réunion : 24 mars 2025

Page 1 de 4

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de dérogation mineure relativement à la propriété portant le numéro civique 724 route 500 est, dans le but de démolir la maison existante et de reconstruire une maison neuve.



PLAN OFFICIEL

La propriété est en politiques rurales au plan officiel. Une maison unifamiliale est un usage permis.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

La section 5.17.2.14 du règlement de zonage 2-2006, stipule qu'une maison doit être à 12 mètres de la ligne avant de propriété.

La maison existante est localisée à au moins 2.75 mètres de la ligne avant. Elle a un statut légal non-conforme. Afin de réparer la fondation et permettre un agrandissement ne se rapprochant pas plus de la ligne avant.

DÉROGATION :

La dérogation consiste à réduire la marge de recul avant minimum à 2.75 mètres au lieu de 12 mètres, tel que stipulé par la disposition 5.17.2.14 du règlement de zonage #2-2006.

Cette dérogation sert à permettre la construction d'une maison neuve dans un espace restreint par le chemin et la ligne hydro-électrique. Elle ne se rapproche pas plus de la ligne avant.

La structure ne crée pas d'impact négatif sur les propriétés voisines ou même l'entretien du

Page 2 de 4

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

chemin. (Annexe 1)

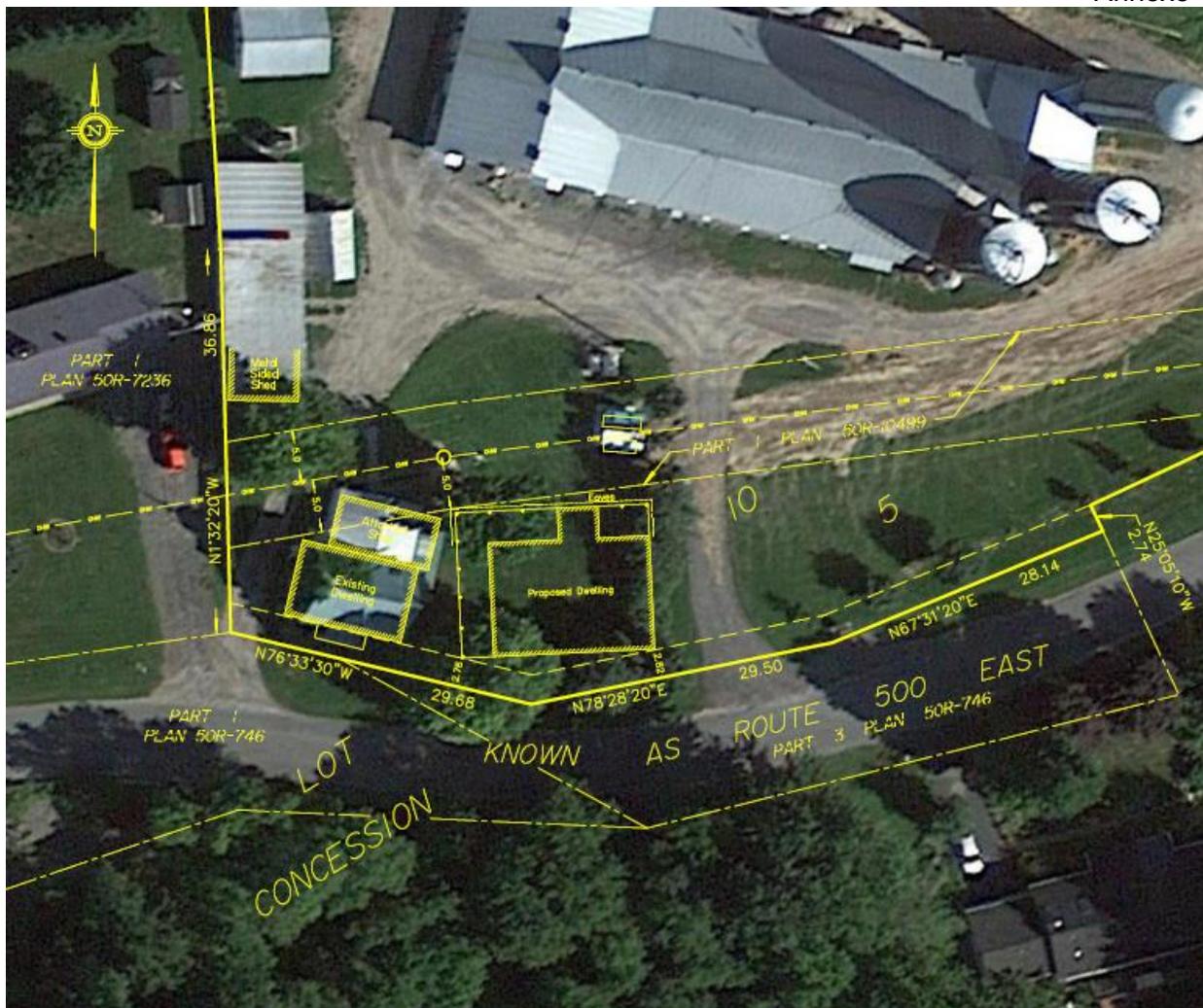
RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT):

Le service est d'avis que suivant la situation exceptionnelle la demande respecte l'intention du plan officiel et du règlement de zonage, et qu'elle ne crée aucun impact sur la jouissance des maisons voisines ou l'entretien du chemin de la route 500 est.

Le service recommande d'accepter la demande.

Qu'il soit résolu que la demande de dérogation A-1-2025, dans le but de réduire la marge de recul avant minimum à 2.75 mètres au lieu de 12 mètres, tel que stipulé par la disposition 5.17.2.14 du règlement de zonage #2-2006 soit acceptée.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste municipal





Report for Minor Variance Committee meeting

File number: A-1-2025

Subject: Variance 724 Route 500 East

Prepared by: Guylain Laflèche, Director of Planning

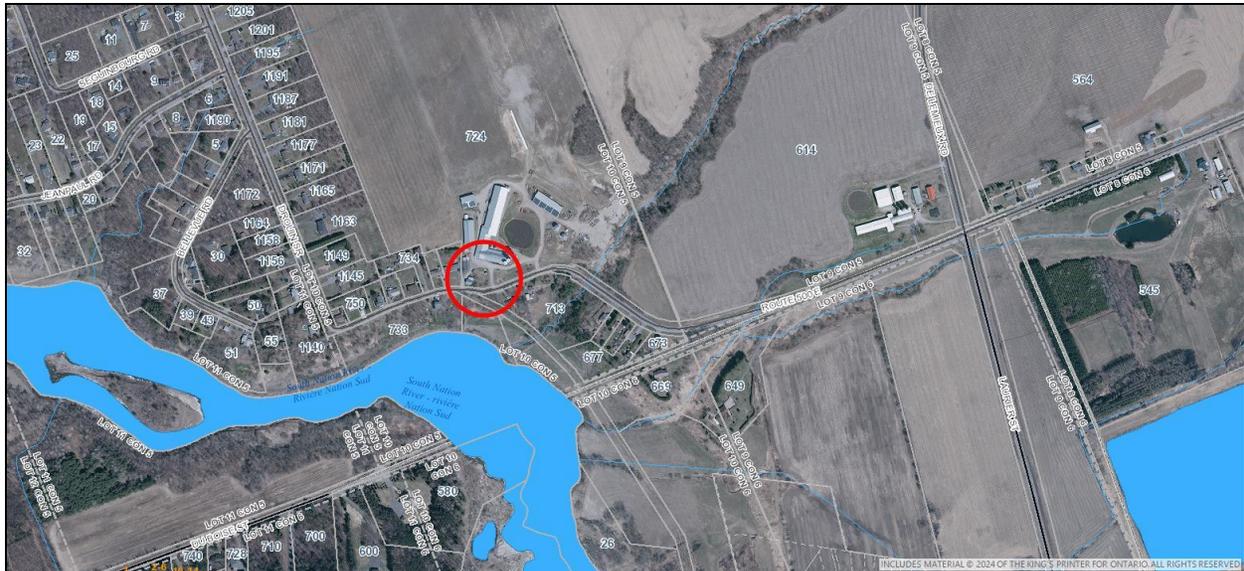
Meeting date: March 24th 2025

Page 1 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

INTRODUCTION:

The owner submitted a minor variance application relating to the property bearing civic number 724 Route 500 east, to demolish an existing house a build a new house.



Official Plan

The property is within the rural policies of the Official Plan. A house is permitted.

Zoning By-law:

Section 5.17.2.14 of Zoning By-law 2-2006 states that a house needs to respect a minimum front yard of 12 metres.

Variance:

The variance consists in reducing the minimum front setback to 2.75 metres instead of 12 metres, as stipulated in provision 5.17.2.14 of Zoning By-law #2-2006.

The purpose of this variance is to allow the construction of a new house in a space restricted by the road and the hydroelectric line. It does not move closer to the front line.

The structure will not have a negative impact on neighbouring properties or on road maintenance. (Annex 1)

Page 2 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

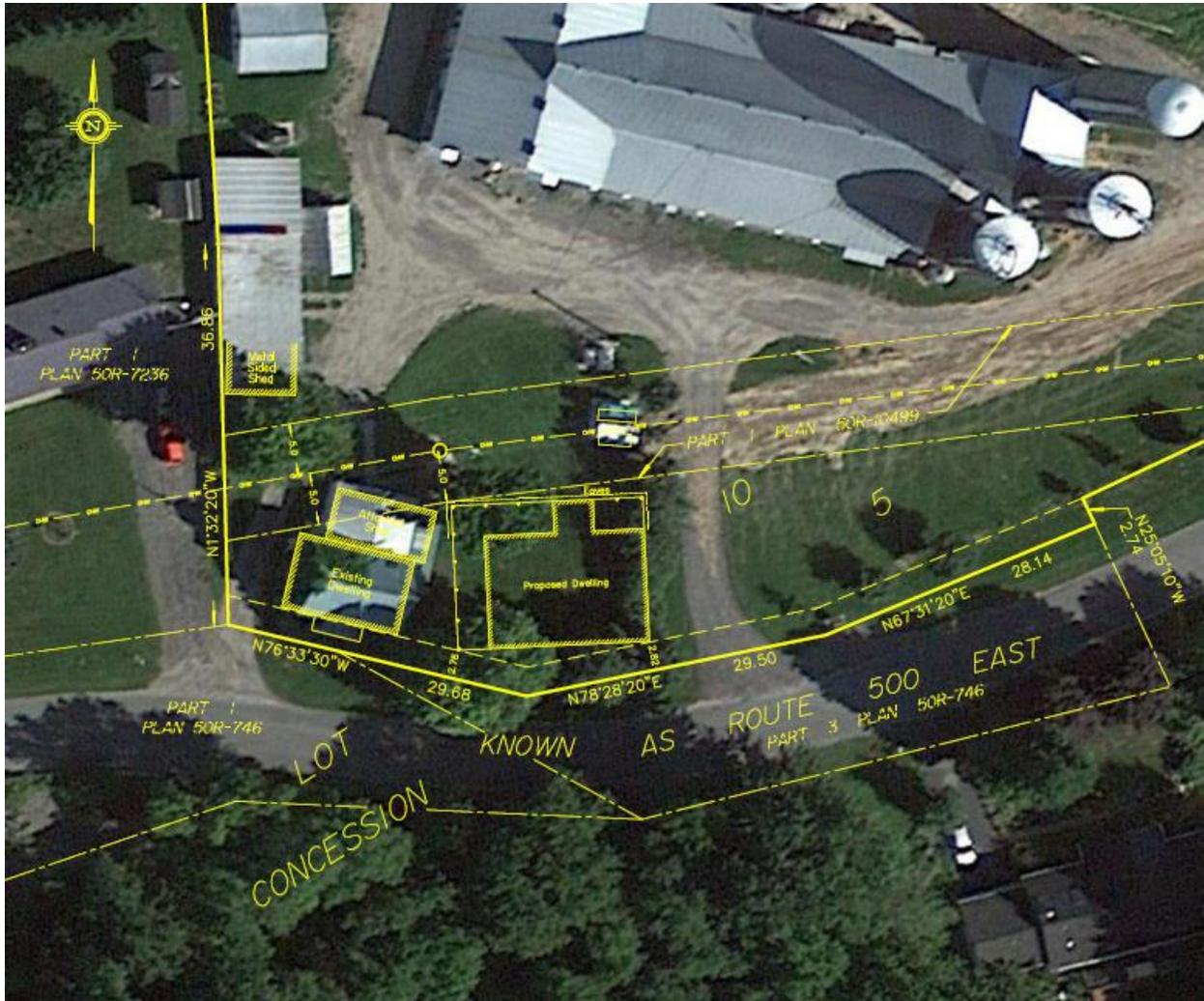
Recommendation:

It is the opinion of the department that in this exceptional situation the application is consistent with the intent of the Official Plan and Zoning By-law and does not create any impact on the enjoyment of neighbouring homes or the maintenance of Route 500 East.

The Department recommends application.

Be it resolved that application A-1-2025, in order to reduce the minimum front setback to 2.75 metres instead of 12 metres, as stipulated in provision 5.17.2.14 of Zoning By-law #2-2006 be accepted.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste municipal





Report for Minor Variance Committee meeting

File number: A-2-2025

Subject: Variance Les Cités Limoges Subdivision

Prepared by: Guylain Laflèche, Director of Planning

Meeting date: March 24th, 2025

Page 1 of 3

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

INTRODUCTION:

The Owner has submitted a request for a minor variance for the entire Les Cités Limoges subdivision property, with the aim of not applying provision 4.16.1 of Zoning By-law 2-2006, thus allowing accessory apartments in the basement of residences.

Following the adoption of by-law 98-2021, allowing the construction of accessory apartments, an outdated provision prevents, in principle, the construction of apartments in basements with less than 50% above-ground exposure. This contravenes new trends in construction.



Official Plan

The property is within the urban policies of the Official Plan

Zoning By-law:

The property has a diverse zoning category between residential and commercial.

Variance:

The variance consists in not applying provision 4.16.1 of Zoning By-law 2-2006, thus allowing accessory apartments in the cellars of residences.

Recommendation of the Planning Department:

The Department is of the opinion that the reduction does not create a major impact on the joy of leaving the neighboring houses.

The Department recommends application.

Page 2 of 3

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

Be it resolved that application A-2-2025, in order not to apply provision 4.16.1 of Zoning By-law 2-2006, thus allowing accessory apartments in the basement of residences be accepted.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Planner

Page 3 of 3

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*



Rapport pour réunion du Comité de dérogations mineures

Numéro de dossier : A-2-2025

Sujet: Dérogation Les Cités Limoges

Préparé par : Guylain Lafleche, MCIP, RPP, Directeur de l'Urbanisme

Date de la réunion : 27 janvier 2025

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT):

Le service est d'avis que la dérogation respecte l'intention du plan officiel et du règlement de zonage et qu'il ne crée aucun impact majeur sur la jouissance des maisons voisines.

Le service recommande la demande.

Qu'il soit résolu que la demande de dérogation A-2-2025, afin de ne pas appliquer la disposition 4.16.1 du règlement de zonage 2-2006, permettant ainsi d'avoir des appartements accessoires dans la cave des résidences, soit acceptée.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste municipal



Report for Minor Variance Committee meeting

File number: A-3-2025

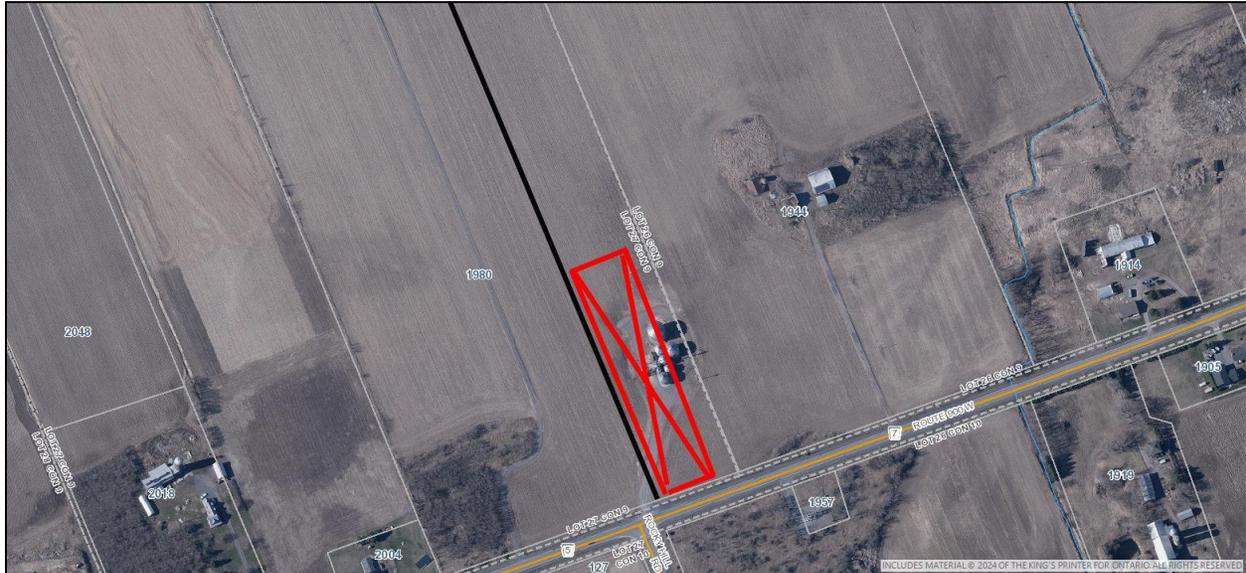
Subject: Variance 1944 route 900 west

Prepared by: Guylain Lafleche, MCIP, RPP, Director of Planning

Meeting date: March 24, 2025

INTRODUCTION:

The owner has applied for minor variance for the property bearing civic number 1944 Route 900 West, to build a new 38000 layer hens poultry barn.



OFFICIAL PLAN:

The property is in agricultural policy on the official plan. Animal housing and manure pits are permitted uses.

ZONING BY-LAW:

The property is in Agricultural Zone (A) of zoning bylaw 2-2006.

Provision 5.16.2 of Zoning By-law 2-2006 stipulates that buildings housing animals and manure storage must comply with MDS 2.

VARIANCE:

The application is to reduce the minimum distance separation between an enlargement of a new layer hens poultry barn (38 000 hens) and the neighbouring houses from 1145 feet to 895 feet (for the house at #2004) and to 1115 feet (for the house at #2018) and reduce a new dry manure shed and the neighbouring house at 2004 Route 900 West from 1145 feet to 11138 feet and reduce the western side yard to 0 feet, as stipulated in provision 5.16.3.2 of Zoning By-law 2-2006.

RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DEPARTMENT:

The department is of the opinion that the building respects the intent of the official plan and zoning by-law and creates minimal impact on the enjoyment of neighboring homes. The site is in the middle of the countryside.

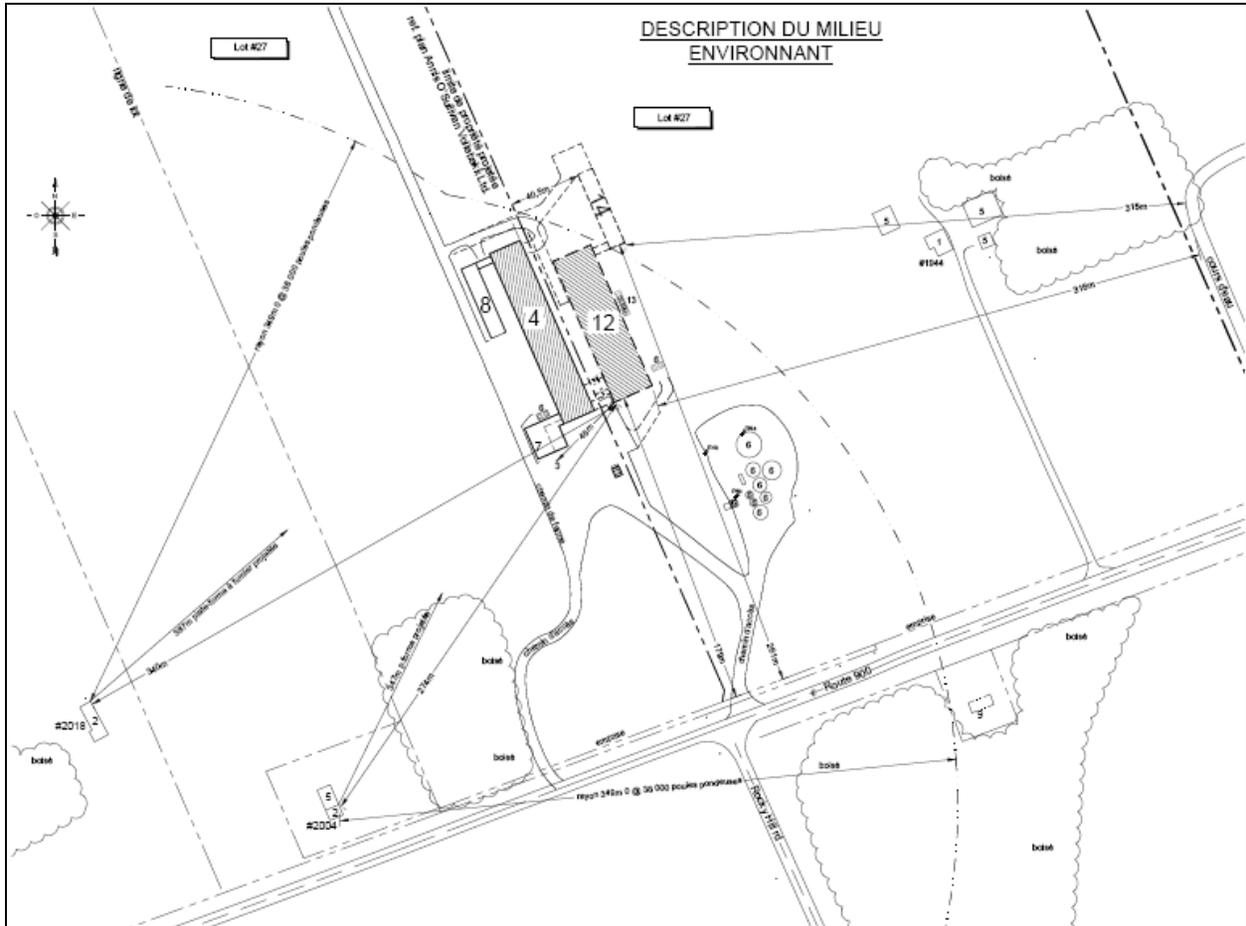
Public Works has no objection.

The Committee has already allowed this type of variance.

The department recommends that the Committee of Adjustment approve the application, file A-3-2025.

Be it resolved that the minor variance, file A-3-2025, in order to reduce the minimum distance separation between an enlargement of a new layer hens poultry barn (38 000 hens) and the neighbouring houses from 1145 feet to 895 feet (for the house at #2004) and to 1115 feet (for the house at #2018) and reduce a new dry manure shed and the neighbouring house at 2004 Route 900 West from 1145 feet to 11138 feet and reduce the western side yard to 0 feet, as stipulated in provision 5.16.3.2 of Zoning By-law 2-2006

ANNEX 1





Rapport pour réunion du Comité de dérogations mineures

Numéro de dossier : A-3-2025

Sujet: Dérogation 1944 route 900 ouest

Préparé par : Guylain Lafleche, MCIP, RPP, Directeur de l'Urbanisme

Date de la réunion : 24 mars 2025

INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de dérogation mineure relativement à la propriété située portant le numéro civique 1944 route 900 ouest, afin de construire un nouveau poulailler de 38 000 poudeuses.



PLAN OFFICIEL:

La propriété est en politiques agricoles au plan officiel. Des bâtiments pour loger des animaux et des entrepôts à fumier sont des usages permis.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

La propriété est en *Zone agricole (A)* du règlement de zonage 2-2006.

La disposition 5.16.3.2 du règlement de zonage 2-2006 stipule que des bâtiments abritant des animaux et les entrepôts à fumier doivent respecter les DMS 2.

DÉROGATION:

Le but de la demande est réduire la distance minimum de séparation entre un nouveau poulailler de poules poudeuses (38 000 poules) et des maisons voisines de 1145 pieds à 895 pieds (pour #2004) et 1115 pieds (pour #2018) et réduire la marge de recul d'un nouvel entrepôt à fumier sec de la maison voisine au 2004 route 900 ouest de 11145 pieds à 1138 pieds et réduire la marge de recul ouest à 0 pieds et réduire la marge de recul, tel que stipulé par la disposition 5.16.3.2 du règlement de zonage #2-2006. Voir Annexe 1

RECOMMANDATION DU DÉPARTEMENT DE L'URBANISME :

Le service est d'avis que le bâtiment respecte l'intention du plan officiel et du règlement de zonage, et qu'elle crée un impact minime sur la jouissance des maisons voisines.

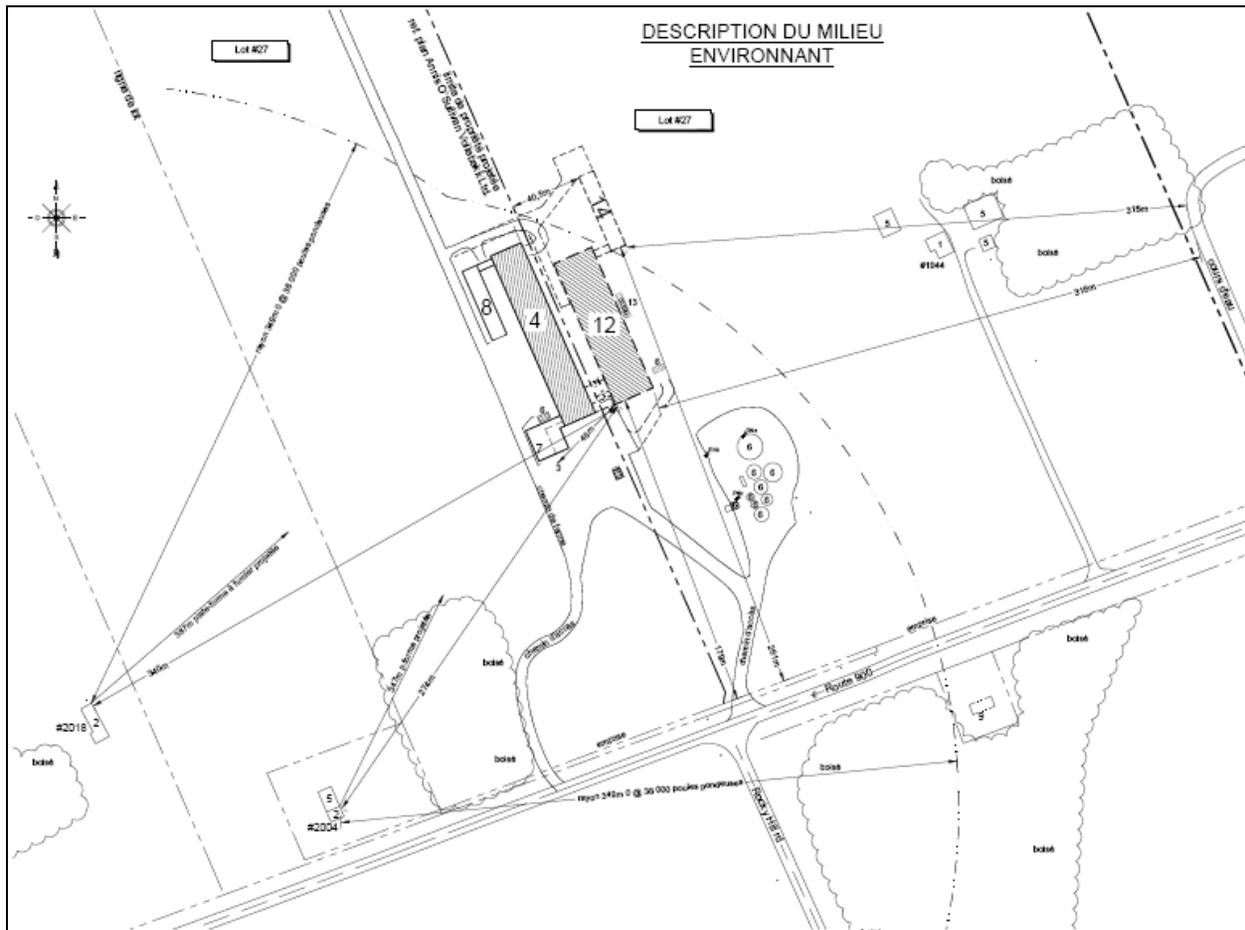
Les Travaux Publics n'ont pas d'objection.

Le Comité a déjà permis ce genre de dérogation.

Le service recommande au comité de dérogation d'approuver, la demande, filière A-14-2024.

Qu'il soit résolu que la demande de dérogation mineure, filière A-3-2025, afin de réduire la distance minimum de séparation entre un nouveau poulailler de poules pondeuses (38 000 poules) et des maisons voisines de 1145 pieds à 895 pieds (pour #2004) et 1115 pieds (pour #2018) et réduire la marge de recul d'un nouvel entrepôt à fumier sec de la maison voisine au 2004 route 900 ouest de 11145 pieds à 1138 pieds et réduire la marge de recul ouest à 0 pieds et réduire la marge de recul, tel que stipulé par la disposition 5.16.3.2 du règlement de zonage #2-2006 soit acceptée.

ANNEXE 1





Report for Minor Variance Committee meeting

File number: A-4-2025

Subject: Variance 418 Route 500 East

Prepared by: Guylain Laflèche, Director of Planning

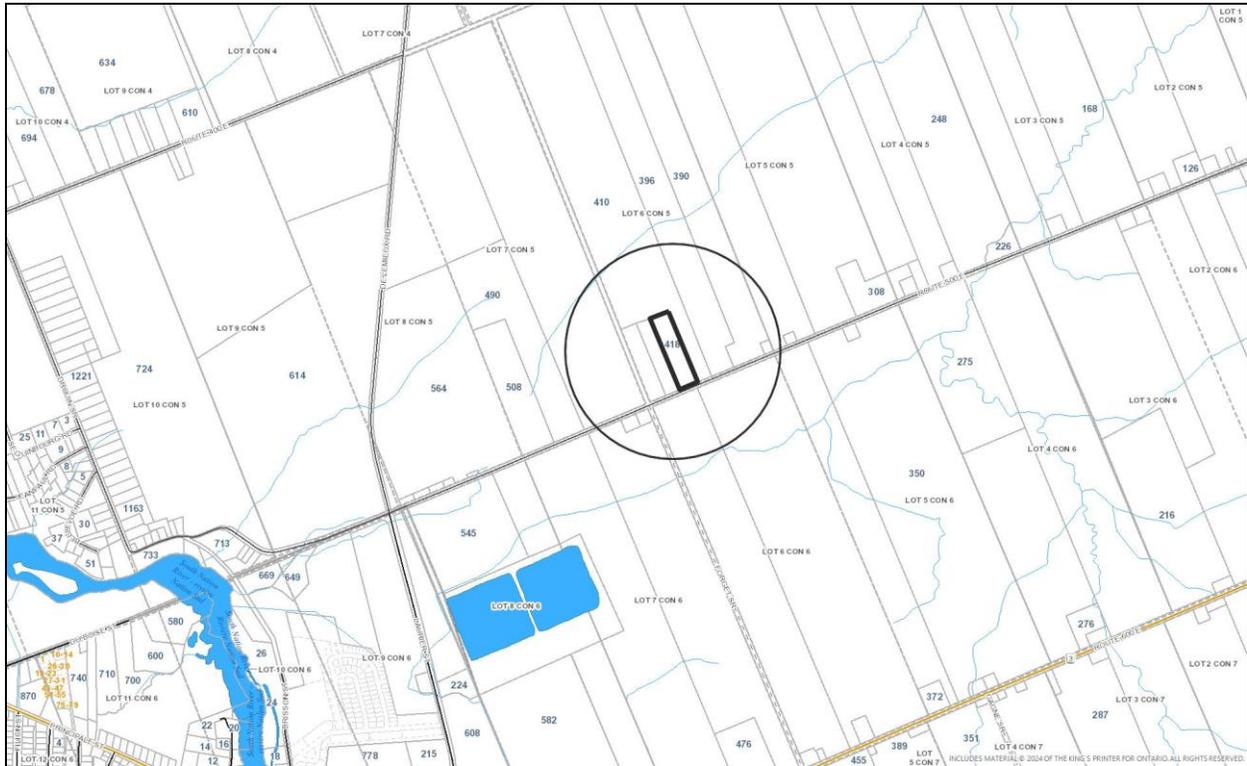
Meeting date: March 24 2025

Page 1 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

INTRODUCTION:

The Owner submitted a minor variance application relating to the property bearing civic number 418 Route 500 East, to build a garage, having an area of 4400 sqft on its 6 acres rural-residential lot.



OFFICIAL PLAN:

The property is in rural policy on the official plan.

ZONING BY-LAW:

The property is in Rural Zone (RU) of zoning bylaw 2-2006.

Section 4.1 of Zoning By-law 2-2006 states that accessory structures in non-residential zone need to respect the maximum area of 3200 sqft.

VARIANCE:

The variance consists in increasing the maximum area to 4400 sqft instead of 3200 sqft. as stipulated by provision 4.1 of zoning by-law # 2-2006.

Because the properties around there have a large area and are more in a rural setting, the structure does not create a nuisance to neighbouring properties. (Annex 1)

Page 2 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DEPARTMENT:

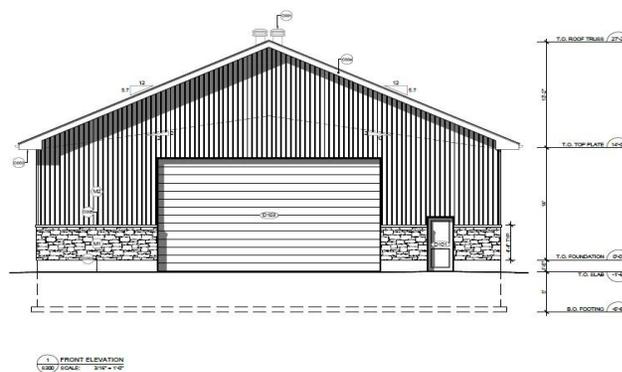
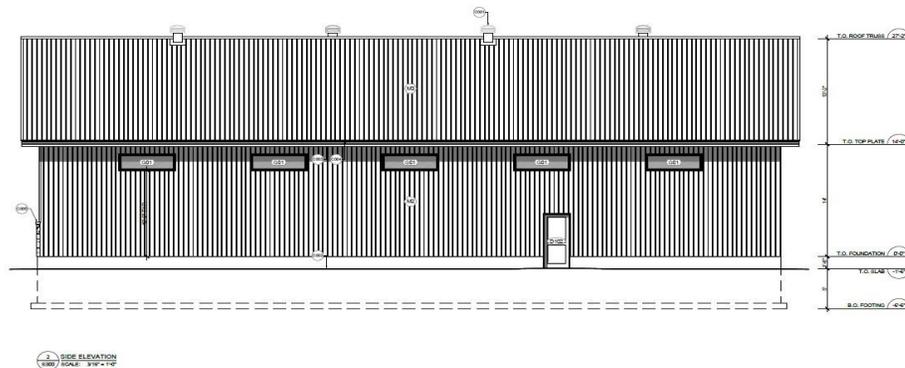
The department is of the opinion that the building respects the intent of the official plan and zoning by-law and creates minimal impact on the enjoyment of neighboring homes. The site is in the middle of the countryside.

Public Works has no objection.

The department recommends that the Committee of Adjustment approve the application, file A-4-2025.

Be it resolved that the minor variance file A-4-2025, in order to increase the maximum area for an accessory structure from 3200 square feet to 4400 square feet, as stipulated in provision 4.1 of Zoning By-law 2-2006, to allow the building of a residential garage, be accepted.

ANNEX 1



Page 4 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*



Rapport pour réunion du Comité de dérogations mineures

Numéro de dossier : A-4-2025

Sujet: Dérogation 418 route 500 est

Préparé par : Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Date de la réunion : 24 mars 2025

Page 1 de 4

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de dérogation mineure relativement à la propriété portant le numéro civique 418 route 500 est dans le but de permettre la construction d'un garage de 4400 pieds carrés sur un terrain rural-résidentiel de 6 acres.



PLAN OFFICIEL:

La propriété est en politiques rurales au plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

La propriété est en *Zone rurale (RU)* du règlement de zonage 2-2006.

La disposition 4.1 du règlement de zonage 2-2006 stipule une superficie maximum pour les bâtiments accessoires en zone non-résidentielle à 3200 pieds carrés.

Le terrain est plus d'une acre et le bâtiment serait à plus de 200 pieds du milieu du chemin
Page 2 de 4

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

DÉROGATION:

La demande consiste à augmenter la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de 3200 pieds carrés à 4400 pieds carrés, tel que stipulé par la disposition 4.1 du règlement de zonage #2-2006.

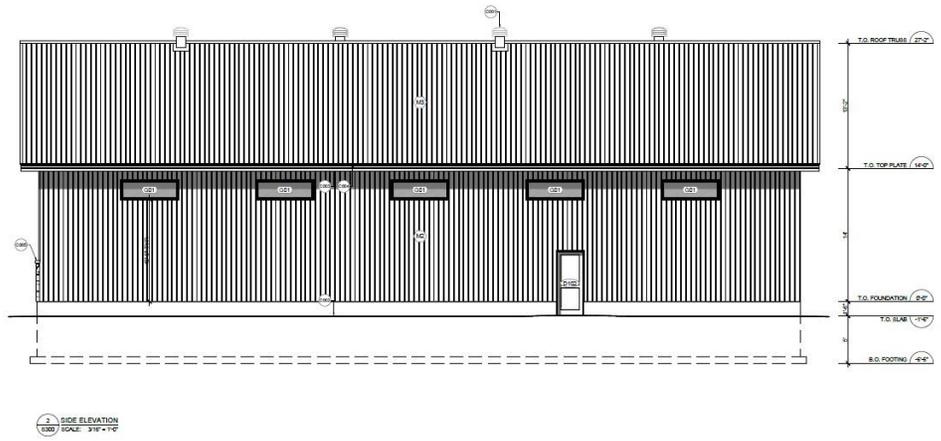
RECOMMANDATION DU DÉPARTEMENT DE L'URBANISME :

Le service est d'avis que le bâtiment respecte l'intention du plan officiel et du règlement de zonage, et qu'elle crée un impact minime sur la jouissance des maisons voisines. Le terrain est en campagne.

Les Travaux Publics n'ont pas d'objection.

Le service recommande au comité de dérogation d'approuver, la demande, filière A-4-2025

Qu'il soit résolu que la demande de dérogation, filière A-4-2025, qui a pour but d'augmenter la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de 3200 pieds carrés à 4400 pieds carrés, tel que stipulé par la disposition 4.1 du règlement de zonage #2-2006, afin de permettre la construction un garage résidentiel, soit acceptée.





Report for Minor Variance Committee meeting

File number: A-5-2025

Subject: Variance 1816 Route 700 West

Prepared by: Guylain Laflèche, Director of Planning

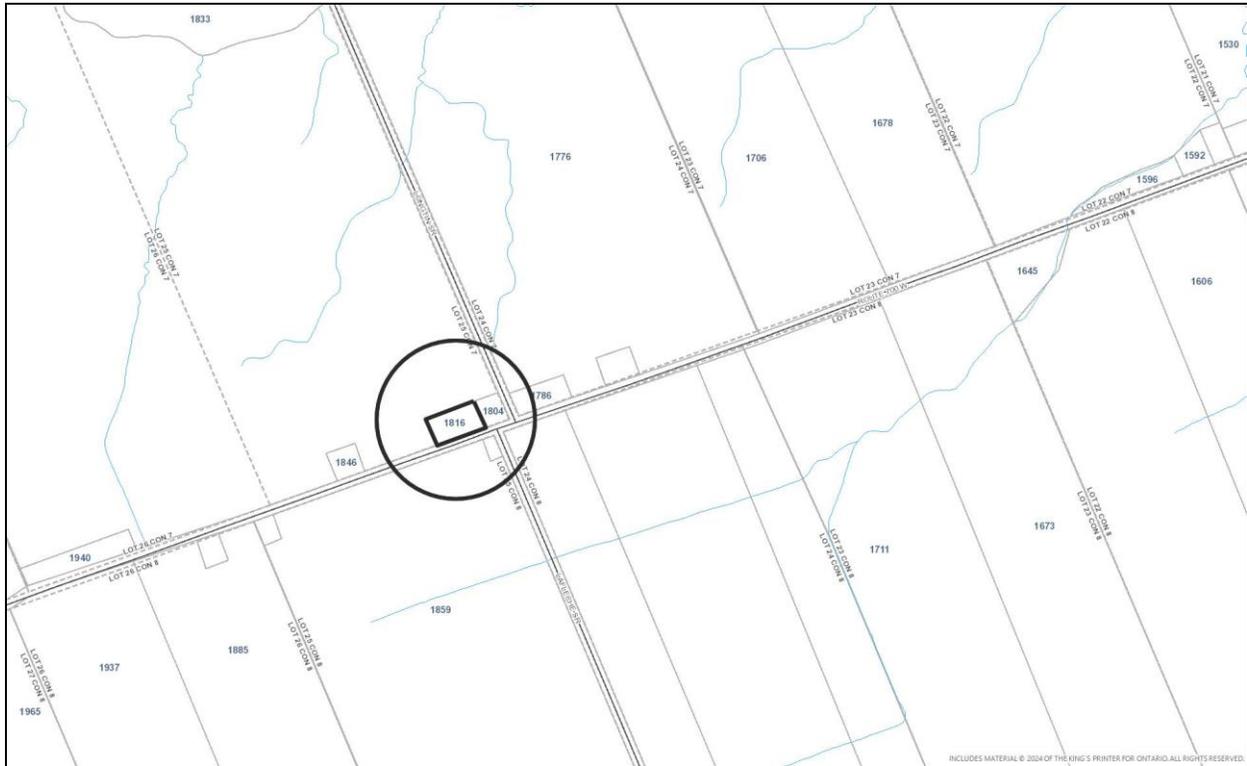
Meeting date: March 24th, 2025

Page 1 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

INTRODUCTION:

The Owner submitted a minor variance application relating to the property bearing civic number 1816 Route 700 West, to build a garage, having an area of 5686 sqft on its 1.5 acres rural-residential lot.



OFFICIAL PLAN:

The property is in agricultural policy on the official plan.

ZONING BY-LAW:

The property is in Agricultural Zone (A) of zoning bylaw 2-2006.

Section 4.1 of Zoning By-law 2-2006 states that accessory structures in non-residential zone need to respect the maximum area of 3200 sqft.

VARIANCE:

The variance consists in increasing the maximum area to 5686 sqft instead of 3200 sqft. as stipulated by provision 4.1 of zoning by-law # 2-2006.

Because the properties around there have a large area and are more in a rural setting, the

Page 2 of 4

**In the event of a discrepancy between the English and French versions of a text, the English version prevails.*

structure does not create a nuisance to neighbouring properties. Also, a large portion of the area is an interior mezzanine and an exterior porch. (Annex 1)

RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DEPARTMENT:

The department is of the opinion that the building respects the intent of the official plan and zoning by-law and creates minimal impact on the enjoyment of neighboring homes. The site is in the middle of the countryside.

Public Works has no objection.

The department recommends that the Committee of Adjustment approve the application, file A-5-2025.

Be it resolved that the minor variance file A-5-2025, in order to increase the maximum area for an accessory structure from 3200 square feet to 5686 square feet (including the mezzanine and exterior porch surrounding part of the garage), to enlarge the maximum lot coverage from 8 % to 11% and reduce the minimum rear yard setback to 4 feet, as stipulated in provision 4.1 of Zoning By-law 2-2006, to allow the building of a residential garage.

ANNEX 1





Rapport pour réunion du Comité de dérogations mineures

Numéro de dossier : A-5-2025

Sujet: Dérogation 1816 route 700 ouest

Préparé par : Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Date de la réunion : 24 mars 2025

Page 1 de 5

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de dérogation mineure relativement à la propriété portant le numéro civique 1816 route 700 ouest dans le but de permettre un garage résidentiel de 5686 pieds carrés plus près de la ligne arrière.



PLAN OFFICIEL:

La propriété est en politiques agricoles au plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

La propriété est en *Zone agricole (A)* du règlement de zonage 2-2006.

La disposition 4.1 du règlement de zonage 2-2006 stipule une superficie maximum pour les bâtiments accessoires en zone non-résidentielle à 3200 pieds carrés.

Le terrain est plus d'une acre et le bâtiment serait à plus de 500 pieds du milieu du chemin

Page 2 de 5

**En cas de divergence entre les versions anglaise et française d'un texte, la version anglaise prévaut.*

DÉROGATION:

La demande consiste à augmenter la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de 3200 pieds carrés à 5686 pieds carrés (incluant mezzanine et véranda entourant une partie du garage), d'agrandir l'aire de recouvrement maximum de 8% à 11% et de réduire la marge de recul arrière à 4 pieds, tel que stipulé par la disposition 4.1 du règlement de zonage #2-2006, afin de permettre la construction un garage résidentiel

RECOMMANDATION DU DÉPARTEMENT DE L'URBANISME :

Le service est d'avis que le bâtiment respecte l'intention du plan officiel et du règlement de zonage, et qu'elle crée un impact minime sur la jouissance des maisons voisines. Le terrain est en campagne.

Les Travaux Publics n'ont pas d'objection.

Le service recommande au comité de dérogation d'approuver, la demande, filière A-5-2025

Qu'il soit résolu que la demande A-5-2025 a pour but d'augmenter la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de 3200 pieds carrés à 5686 pieds carrés (incluant mezzanine et véranda entourant une partie du garage), d'agrandir l'aire de recouvrement maximum de 8% à 11% et de réduire la marge de recul arrière à 4 pieds, tel que stipulé par la disposition 4.1 du règlement de zonage #2-2006, afin de permettre la construction un garage résidentiel, soit acceptée.



