



**City of/Ville de Bathurst**  
**Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme**  
Tuesday January 21, 2025/Le mardi 21 janvier 2025  
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

<b>Tuesday, January 21, 2025</b>	<b>Le mardi 21 janvier 2025</b>
<p><b>Present:</b> Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Maurice Comeau</p> <p>Marc Bouffard, Planning Director Donald McLaughlin, Development Officer Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner Jana Dickie, Recording Secretary</p> <p><b>Absent:</b> Marc Willett Penny Anderson, Councillor</p>	<p><b>Présents :</b> Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Grant Erb Donald Chiasson Maurice Comeau</p> <p>Marc Bouffard, directeur d'urbanisme Donald McLaughlin, agent d'aménagement Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior Jana Dickie, secrétaire de séance</p> <p><b>Absents :</b> Marc Willett Penny Anderson, conseillère</p>
<p><b>1) CALL TO ORDER/WELCOME</b></p> <p>Grant Erb called the meeting to order at 5:15 p.m.</p>	<p><b>(1) OUVERTURE/BIENVENUE</b></p> <p>Grant Erb déclare la réunion ouverte à 17 h 15.</p>
<p><b>2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA</b></p> <p>N/A</p>	<p><b>(2) ÉLÉMENTS À AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR</b></p> <p>S. O.</p>
<p><b>3) ADOPTION OF AGENDA</b></p> <p>Moved by: John Luce Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>To approve the agenda as presented.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR</b></p> <p>Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>4) CONFLICTS OF INTEREST</b></p> <p>No conflicts of interest were declared.</p>	<p><b>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</b></p> <p>Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.</p>

<p><b>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</b></p> <p><b>Application 2025-M02</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mr. Jason Major-Chauvin – 948 St. Peter Avenue</li> <li>• Ms. Eliane Isabelle Basque – 948 St. Peter Avenue</li> </ul> <p><b>Application 2025-M03</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ms. Vensantin Salama – 1725 Lilac Lane</li> <li>• Mr. Eddy Ramsay – 1705 Lilac Lane</li> </ul> <p><b>Application 2025-M04</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mr. Reno Duguay – 1330 Bridge Street</li> </ul>	<p><b>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</b></p> <p><b>Demande 2025-M02</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monsieur Jason Major-Chauvin – 948 St. Peter</li> <li>• Madame Eliane Isabelle Basque – 948 St. Peter</li> </ul> <p><b>Demande 2025-M03</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Madame Vensantin Salama – 1725, allée Lilac</li> <li>• Monsieur Eddy Ramsay – 1705, allée Lilac</li> </ul> <p><b>Demande 2025-M04</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monsieur Reno Duguay – 1330, rue Bridge</li> </ul>
<p><b>6) APPROVAL OF MINUTES</b></p> <p><b><u>Minutes of November 26, 2024</u></b>  Moved by: Marc Richard  Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>That the minutes of the November 26, 2024 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 5  NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</b></p> <p><b><u>Procès-verbal du 26 novembre 2024</u></b>  Sur une motion de : Marc Richard  Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>Que le procès-verbal du 26 novembre 2024 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5  NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES</b></p> <p>N/A</p>	<p><b>(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL</b></p> <p>S. O.</p>
<p><b>(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS</b></p>	<p><b>(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE</b></p>
<p><b>A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</b></p>	<p><b>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</b></p>

- Mr. Taylor Spooner – 441 Petrie Avenue:  
**Application 2025-M01**

**WHEREAS** Mr. Taylor Spooner has made an application to build a detached garage of 30 feet by 40 feet (1200 sq. ft.) on his property located at 441 Petrie Avenue. Presently, there is no main building on this property. Mr. Spooner plans to build the garage this year and build a new house on the property before December 31, 2026; and

**WHEREAS** the property is approximately 39,900 square feet (.9 acre) and the area of the proposed garage represents 3 percent of the lot area; and

**WHEREAS** the property is presently zoned Single Family Residential (R1). The Zoning By-Law states that “an accessory building or structure may not be placed or erected on a lot prior to placing or erecting the main building or structure.”; and

**SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE:**

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.

The Rural Plan Regulation section 10.5 states that No Accessory Buildings and Accessory Structures shall:

- (c) exceed ninety-three square meters in area (1000sq.ft.) or have a width or depth greater than ten meters (33 feet); and

**WHEREAS** this creates a variance of 16.6 percent for the accessory building area (200 square feet) and a variance of 7 feet for the width of the proposed garage; and

**WHEREAS** the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and

**WHEREAS** notices were distributed in the neighborhood; and

- Monsieur Taylor Spooner – 441, avenue Petrie :  
**Demande 2025-M01**

**ATTENDU QUE** Monsieur Taylor Spooner a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 30 pieds sur 40 pieds (1200 pieds carrés) sur sa propriété située au 441, avenue Petrie. Il n’y a actuellement aucun bâtiment principal sur la propriété. Monsieur Spooner prévoit construire le garage cette année et construire une nouvelle maison sur la propriété avant le 31 décembre 2026; et

**ATTENDU QUE** la propriété a une superficie d’environ 39 900 pieds carrés (0,9 acre) et que la superficie du garage proposé représente 3 pour cent de la superficie du lot; et

**ATTENDU QUE** la propriété est actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R1). Conformément à l’Arrêté de zonage, « Il est interdit d’implanter ou d’édifier un bâtiment ou une construction accessoire sur un lot avant d’y implanter ou d’y édifier le bâtiment principal ou la construction principale »; et

**POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D’URBANISME :**

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.

L’article 10.5 du Règlement du plan rural stipule qu’aucun bâtiment et aucune structure accessoire ne doit :

- (c) dépasser une superficie de quatre-vingt-treize mètres (1000 pieds carrés) ou avoir une largeur ou une profondeur de plus de dix mètres (33 pieds); et

**ATTENDU QUE** cela crée un écart de 16,6 % pour la superficie du bâtiment accessoire (200 pieds carrés) et un écart de 7 pieds pour la largeur du garage proposé; et

**ATTENDU QUE** l’agent d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

**WHEREAS** the Planning Department did not receive any objections regarding this application; and

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application and recommends this application for one (1) year with the following conditions:

- The detached garage cannot be used or converted to a dwelling or business before or after the house is built.
- A house shall be built on the property located at 411 Petrie Avenue, on or before December 31, 2026.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Donald Chiasson  
Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from Mr. Taylor Spooner to build a detached garage of 30 feet by 40 feet (1200 sq. ft.) on his property located at 441 Petrie Avenue with the following terms and conditions:

- The detached garage cannot be used or converted to a dwelling or business before or after the house is built.
- A house shall be built on the property located at 411 Petrie Avenue, on or before December 31, 2026.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

YEA – 5  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

**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 et qu’il en recommande l’approbation pendant un (1) an avec les conditions suivantes :

- Le garage détaché ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou en entreprise avant ou après la construction de la maison.
- Une maison doit être construite sur la propriété située au 411, avenue Petrie au plus tard le 31 décembre 2026.
- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande.

**QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

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

La demande de Monsieur Taylor Spooner visant à construire un garage détaché de 30 pieds sur 40 pieds (1200 pieds carrés) sur sa propriété située au 441, avenue Petrie soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Le garage détaché ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou en entreprise avant ou après la construction de la maison.
- Une maison doit être construite sur la propriété située au 411, avenue Petrie au plus tard le 31 décembre 2026.
- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande.

OUI – 5  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Mr. Jason Major-Chauvin – 948 St. Peter Avenue:  
**Application 2025-M02**

**WHEREAS** Mr. Jason Major Chauvin has submitted an application to convert the main building at 948 St. Peter Avenue into a rooming house. This property is zoned "Highway Commercial". A rooming house is not an expressly permitted use in the Highway Commercial zone. However, a residential use is permitted on the upper floors of a building whose first floor is used for commercial purposes; and

**WHEREAS** rooming houses are permitted in the Medium Density Residential (R-3) and High Density Residential (R-4) zones as a conditional use, subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may impose, and in accordance with the provisions of section 3.9 of the Zoning By-Law. Rooming houses are also permitted in the downtown commercial zone (Zone CBD) as a secondary use; and

**WHEREAS** the owner wishes to convert the existing building into a 6-bedroom rooming house with shared kitchen and bathroom facilities. The building was originally built as a single-family dwelling, but has been used for commercial purposes in the past; and

**WHEREAS** the Planning Advisory Committee may authorize a use not specifically permitted if it deems that such use is sufficiently comparable or compatible with a use permitted by the Zoning By-Law in the same zone; and

**WHEREAS** given that certain residential uses are permitted in highway commercial zones, and that rooming houses are conditional uses permitted in medium- and high-density residential zones, the Planning Advisory Committee will consider this request as a similar and compatible use; 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** Ms. Eliane Basque approached the Committee and pointed out the following:

- Purchased the building in 2021.
- They tried opening a business, but it did not do well.
- They have spoken to Service New Brunswick to convert the building use to residential.

- Monsieur Jason Major-Chauvin – 948, avenue St. Peter : **Demande 2025-M02**

**ATTENDU QUE** Monsieur Jason Major Chauvin a présenté une demande visant à convertir le bâtiment principal situé au 948, avenue St. Peter en maison de chambres. Cette propriété est classée Commerciale routière. Une maison de chambres n'est pas un usage expressément permis dans une zone Commerciale routière. Toutefois, un usage résidentiel est permis sur les étages supérieurs d'un bâtiment où le premier étage est utilisé à des fins commerciales; et

**ATTENDU QUE** les maisons de chambres sont permises dans les zones Résidentielle à densité moyenne (R-3) et Résidentielle à densité élevée (R-4) comme un usage conditionnel avec les modalités et conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme et conformément aux dispositions de l'article 3.9 de l'Arrêté de zonage. Les maisons de chambres sont également permises dans la zone Commerciale centre-ville (CCV) comme un usage secondaire; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire souhaite convertir le bâtiment existant en une maison de chambres comprenant 6 chambres à coucher avec une cuisine et des salles de bains partagées. Le bâtiment avait été construit à l'origine comme habitation unifamiliale, mais il a déjà été utilisé à des fins commerciales; et

**ATTENDU QUE** le comité consultatif en matière d'urbanisme peut autoriser un usage non spécifiquement permis s'il juge que ledit usage est suffisamment comparable à ou compatible avec un usage permis par l'Arrêté de zonage dans la même zone; et

**ATTENDU QUE** certains usages résidentiels sont permis dans les zones commerciales routières et que les maisons de chambres sont des usages conditionnels permis dans les zones résidentielles à densité moyenne et élevée, le comité consultatif en matière d'urbanisme considérera cette demande comme un usage similaire et compatible; et

**ATTENDU QUE** l'agent d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

- Has spoken to CCNB about student housing, it is needed.
- The location is great for students, everything is accessible by walking.
- They are open to 4 rooms instead of 6.
- The building is currently empty.
- Lots of parking.
- They are willing to work with the building inspector for all requirements.

**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 use the main building located at 948 St. Peter Avenue for a rooming house (maximum of 6 bedroom) as per the plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:

- Parking must meet Zoning By-Law requirements.
- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code, Zoning By-Law requirements
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Marc Richard  
 Seconded by: John Luce

To approve the application from Mr. Jason Major Chauvin to convert the main building at 948 St. Peter Avenue into a rooming house with the following terms and conditions:

- Parking must meet Zoning By-Law requirements.
- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning By-Law requirements.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

**ATTENDU QUE** Madame Eliane Basque a présenté les éléments suivants au comité :

- Le bâtiment a été acheté en 2021.
- Ils ont essayé d'ouvrir une entreprise, mais celle-ci n'a pas fonctionné.
- Ils ont discuté avec Service Nouveau-Brunswick de convertir l'usage du bâtiment en usage résidentiel.
- Ils ont discuté avec le CCNB des logements étudiants et ceux-ci sont en demande.
- L'emplacement est parfait pour les étudiants puisque tout est accessible à pied.
- Ils sont d'accord pour passer de 6 chambres à 4.
- Le bâtiment est actuellement vide.
- Il y a plusieurs espaces de stationnement.
- Ils sont prêts à travailler avec l'inspecteur en bâtiment pour respecter toutes les exigences.

**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 utiliser le bâtiment principal situé au 948, avenue St. Peter pour y aménager une maison de chambres (maximum de 6 chambres à coucher) et qu'il en recommande l'approbation conformément au plan présenté au comité avec les modalités et conditions suivantes :

- Le stationnement doit respecter les exigences de l'Arrêté de zonage.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- 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 : Marc Richard  
 Appuyée par : John Luce

YEA – 5  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Ms. Vensantin Salama – 1725 Lilac Lane:  
**Application 2025-M03**

**WHEREAS** Ms. Vensantin Salama has made an application to use a portion of her house located at 1725 Lilac Lane for a home-based esthetics and therapeutic massage business; and

**WHEREAS** the property in question is presently zoned Residential Single Dwelling (R-2 Zone); and

**WHEREAS** the City of Bathurst Zoning By-Law permits certain types of businesses to be operated on a residential property as a “Home Occupation Business”. The “Home Occupation Business” shall be listed as a permitted use or approved by the Planning Committee; and

**WHEREAS** the proposed business is not listed as a permitted Home Occupation Business. The Planning Advisory Committee must decide if the proposed use is sufficiently similar to, or compatible with, a permitted use under the Zoning By-Law Home Occupation uses; and

La demande de Monsieur Jason Major Chauvin visant à convertir le bâtiment principal situé au 948, avenue St. Peter en maison de chambres soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Le stationnement doit respecter les exigences de l’Arrêté de zonage.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l’Arrêté de zonage.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le Comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 5  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Madame Vensantin Salama – 1725, allée Lilac :  
**Demande 2025-M03**

**ATTENDU QUE** Madame Vensantin Salama a présenté une demande visant à utiliser une portion de sa maison située au 1725, allée Lilac pour y aménager une entreprise à domicile d’esthétique et de massage thérapeutique; et

**ATTENDU QUE** la propriété en question est classée Habitation à unité simple (R-2); et

**ATTENDU QUE** l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst permet l’exploitation de certains types d’entreprises sur une propriété résidentielle comme « activité professionnelle à domicile ». L’activité professionnelle à domicile doit être incluse dans la liste d’usages permis ou approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme; et

**ATTENDU QUE** l’entreprise proposée n’est pas incluse dans la liste d’activités professionnelles à domicile permises. Le comité consultatif en matière d’urbanisme

**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** Lilac Lane is a private lane, a right of way for the 3 houses, it is shared equally and is not maintained by the City of Bathurst. It is not a public street. It has an entrance on Bridge Street and Carron Drive. The Development Officer clarified the ownership of a right of way (Lilac Lane) and specified that the Planning Advisory Committee does not have legislation regarding the use of the right of way; and

**WHEREAS** Ms. Vensantin Salama provided the following information to the Committee:

- She operates 4 days per week, 10am to 7pm.
- One client at time, and tried to book clients 30 minutes apart but sometimes clients arrive early.
- She asks her clients to arrive at the scheduled appointment time, not earlier, to avoid having 2 vehicles at her home.
- She lives alone and is the only employee.
- She offers esthetics and therapeutic massages in a small room in her basement.
- Has parking for 2 vehicles and sometimes she parks her car in the garage.
- Her clients are all referrals, she did not have a sign on her home because she did not want walk in clients. She lives alone and works alone.
- She is open to any and all suggestions. She wants to work with the neighbors but also make a living.
- She asks her clients to enter and exit via Carron Drive but some do not.
- She would consider creating a parking area for “customers only” across from her home.

**WHEREAS** Ms. Sonia Proctor of 1705 Lilac Lane voiced the following concerns regarding this application:

- Lilac Lane is not very wide; 2 vehicles can not pass at the same time.
- Traffic has increased since Ms. Salama has moved in.

doit décider si l’usage proposé est suffisamment similaire à ou compatible avec un usage permis en vertu des usages d’activités professionnelles à domicile de l’Arrêté de zonage; et

**ATTENDU QUE** l’agent d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

**ATTENDU QUE** l’allée Lilac est une allée privée avec un droit de passage pour les 3 maisons, elle est partagée de manière égale et n’est pas entretenue par la Ville de Bathurst. Ce n’est pas une rue publique. Elle est dotée d’une entrée sur la rue Bridge et la promenade Carron. L’agent de développement a clarifié la propriété d’un droit de passage (Lilac Lane) et a précisé que le Comité consultatif de planification n’a pas de législation concernant l’utilisation du droit de passage ; et

**ATTENDU QUE** Madame Vensantin Salama a fourni les renseignements suivants au comité :

- L’entreprise est exploitée 4 jours par semaine, de 10 h à 19 h.
- Elle voit un client à la fois et essaie de laisser 30 minutes entre les clients, mais ceux-ci arrivent parfois à l’avance.
- Elle demande à ses clients d’arriver à l’heure de rendez-vous prévue, et non à l’avance, pour éviter d’avoir 2 véhicules à la maison.
- Elle reste seule et est la seule employée.
- Elle offre des soins esthétiques et des massages thérapeutiques dans une petite pièce de son sous-sol.
- L’espace de stationnement peut accommoder 2 véhicules et elle stationne parfois sa voiture dans le garage.
- Ses clients sont tous référés et elle n’avait pas de panneau sur sa maison pour éviter que des clients ne se présentent sans rendez-vous. Elle reste seule et travaille seule.
- Elle est ouverte aux suggestions. Elle veut travailler avec les voisins, mais aussi gagner sa vie.
- Elle demande à ses clients d’entrer et de sortir par la promenade Carron, mais certains ne le font pas.
- Elle pourrait prendre en considération la création d’un stationnement pour « clients seulement » en face de sa maison.

- Does not feel that this is the correct location for a home-based business.
- Increased traffic is causing damage to the pavement on Lilac Lane. Vehicles turning in her driveway are causing damage to her pavement.
- See package for Ms. Proctor's written objections.

**WHEREAS** Mr. Eddy Ramsay of 1705 Lilac Lane also has the following concerns for this application:

- His home insurance has increased due to this business. He increased his liability because of all the clients turning around in his driveway.
- This neighborhood is strictly residential, not designed for a home-based business.
- The suggested parking area across the street from 1725 is not ideal, she does own the land but it is in front of the middle house.
- Had to install cameras due to the increase in traffic.

**WHEREAS** Ms. Vensantin Salama responded as follows:

- She will comply with any and all suggestions.
- She has spoken to the neighbors to find a solution that would work for everyone.
- Does feel that the neighbors are exaggerating the amount of traffic her business is causing.
- She started her business less than 1 year ago.
- Will speak to her clients again about entering and exiting on Carron Drive.
- Will have a sign posted on her home to clearly show her clients where she is located.
- Will relocate her civic numbers.
- GPS will bring clients to her home via Bridge Street, not Carron Drive.

**ATTENDU QUE** Madame Sonia Proctor du 1705, allée Lilac a fait part des préoccupations suivantes par rapport à la cette demande :

- L'allée Lilac n'est pas très large; 2 véhicules ne peuvent pas y passer au même moment.
- La circulation a augmenté depuis le déménagement de Madame Salama.
- Elle est d'avis que ce n'est pas un endroit approprié pour une entreprise à domicile.
- L'accroissement de la circulation cause des dommages au pavage de l'allée Lilac. Les véhicules qui tournent dans sa cour causent des dommages à son pavé.
- Voir la trousse pour une liste complète des objections.

**ATTENDU QUE** Monsieur Eddy Ramsay du 1705, allée Lilac a également fait part de ses préoccupations par rapport à cette demande :

- Son assurance habitation a augmenté en raison de cette entreprise. Il a augmenté sa responsabilité en raison de tous les clients qui tournent dans sa cour.
- Ce voisinage est strictement résidentiel et il n'est pas conçu pour une entreprise à domicile.
- La zone de stationnement suggérée, de l'autre côté de la rue, n'est pas idéale. Le terrain ne lui appartient pas, mais il se trouve devant la maison médiane.
- Il a dû installer des caméras en raison de l'augmentation de circulation.

**ATTENDU QUE** Madame Vensantin Salama a répondu ce qui suit :

- Elle respectera toutes les suggestions.
- Elle a discuté avec les voisins afin de trouver une solution qui convient à tous.
- Elle est d'avis que les voisins exagèrent en ce qui a trait à la circulation occasionnée par son entreprise.
- Elle a lancé son entreprise il y a moins d'un an.
- Elle discutera encore une fois avec ses clients de l'utilisation de la promenade Carron pour entrer et sortir.
- Un panneau sera fixé sur sa maison pour indiquer clairement à ses clients où elle se situe.
- Elle déplacera ses numéros municipaux.

**WHEREAS** notices were distributed in the neighborhood; and

**WHEREAS** the Planning Department did receive 2 objections regarding this application. See package for original letters of concern; and

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application and recommends the application to use a portion of the house located at 1725 Lilac Lane for a home-based esthetics and therapeutic massage business. This type of business will not generate more traffic than any other home occupation businesses permitted under the Zoning By-Law. There will be only one employee. The department recommends this application, subject that all regulations for a home occupation business in section 3.6 are followed.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

To table the application from Ms. Vensantin Salama until February 25, 2025 to use a portion of her house located at 1725 Lilac Lane for a home-based esthetics and therapeutic massage business to give Ms. Salama time to prepare a proposal that would explain how she will improve the parking and signage problems. She is allowed to continue to operate her business until then.

YEA – 5  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Mr. Greg Gammon – 1330 Bridge Street:  
**Application 2025-M04**

- Les GPS dirigeront ses clients vers sa maison à partir de la rue Bridge et non à partir de la promenade Carron.

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

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a reçu 2 objections par rapport à cette demande. Voir la trousse pour les lettres de préoccupations originales; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant à utiliser une portion de la maison située au 1725, allée Lilac comme entreprise de soins esthétiques et de massages thérapeutiques à domicile et qu'il recommande son approbation. La circulation résultant de ce type d'entreprise ne sera pas supérieure à celle de toute autre entreprise à domicile permise en vertu de l'Arrêté de zonage. Il n'y aura qu'une seule employée. Le Service recommande l'approbation de cette demande, mais toutes les exigences de l'article 3.6 sur les entreprises à domicile doivent être respectées.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

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

La demande de Madame Vensantin Salama visant à utiliser une portion de la maison située au 1725, allée Lilac comme entreprise de soins esthétiques et de massages thérapeutiques à domicile soit reportée jusqu'au 25 février 2025 afin de donner à Madame Salama le temps de préparer une proposition qui expliquerait les améliorations qu'elle apportera pour régler les problèmes de stationnement et d'affichage. Elle peut continuer à exploiter son entreprise jusqu'à ce moment.

OUI – 5  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

**WHEREAS** Mr. Gregory Gammon has submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Municipal Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create a new lot and create a new deed for the remnant of the lot; and

**WHEREAS** the property is presently zoned Residential Single- or Two-Unit Dwelling and Rural; and

**WHEREAS** the proposed lot will have a frontage of 238 +/- feet along Bridge Street. The remnant of the lot will have a frontage of 30 feet along Bridge Street. The City of Bathurst Zoning By-Law states that the minimum lot frontage for a lot with no municipal sewer should be 180 feet, creating a variance of 150 feet for the remnant of the lot frontage on Bridge Street; and

**WHEREAS** the Planning Advisory Committee needs to approve the variance before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan; and

**WHEREAS** the applicant proposes to use the remnant of the land located on the south side of the provincial property (former NB trails) for wood supply and access for his recreational vehicle. The applicant states that he does not have any intention to build a house or a camp 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** Mr. Reno Duguay approached the Committee and provided following information for this application:

- Is purchasing the land from Mr. Greg Gammon.
- Has already submitted an application to DNR for an easement.
- Has no plans to build any road or access or culverts.
- Has purchased one large lot, would like to keep the lot together.
- Will eventually build a home on the waterfront lot.
- Has no plans to build anything on the lot behind the old NB trails.

**WHEREAS** notices were distributed in the neighborhood; and

- Monsieur Greg Gammon – 1330, rue Bridge :  
**Demande 2025-M04**

**ATTENDU QUE** Monsieur Gregory Gammon a présenté un plan de lotissement provisoire à l'agent municipal d'urbanisme de la Ville de Bathurst pour approbation. Le but du plan de lotissement est de créer un nouveau lot et un nouvel acte de transfert pour le reste du lot; et

**ATTENDU QUE** la propriété est actuellement classée Résidentielle, habitation à unité simple et à deux unités, et Rurale; et

**ATTENDU QUE** le lot proposé aura une façade d'environ 238 pieds le long de la rue Bridge. Le reste du lot aura une façade de 30 pieds le long de la rue Bridge. Conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst, la façade de lot minimale pour un lot sans égouts municipaux est de 180 pieds, créant un écart de 150 pieds pour la façade du lot restant le long de la rue Bridge; et

**ATTENDU QUE** le comité consultatif en matière d'urbanisme doit approuver la dérogation avant que l'agent municipal d'urbanisme ne puisse approuver le plan de lotissement proposé; et

**ATTENDU QUE** le demandeur propose d'utiliser le reste du terrain situé du côté sud de la propriété provinciale (anciennement Sentiers NB) à des fins d'approvisionnement en bois et comme voie d'accès pour son véhicule récréatif. Le demandeur indique qu'il n'a pas l'intention de construire une maison ou un « camp » 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 au comité; et

**ATTENDU QUE** Monsieur Reno Duguay a fourni au comité les renseignements suivants par rapport à sa demande :

- Il achète le terrain de Monsieur Greg Gammon.
- Il a déjà présenté une demande de servitude au MNR.
- Il ne prévoit pas construire de route, de voie d'accès ou de ponceau.
- Il a acheté un grand lot et il aimerait ne pas avoir à diviser le lot.

**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 create the remnant of the lot with a 30-foot frontage on Bridge Street as per the tentative plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:

- No building permit will be issued for the construction of any building on the remnant of the lot (North and South of the provincial property (former NB-Trails).
- Development of the property shall meet the City of Bathurst Zoning By-Law requirements and City Engineer.
- Driveway and culvert shall be approved by the City of Bathurst Planning and Operation departments and shall conform to City by-laws.
- Following note shall be added on the final Subdivision Plan: *“Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer”*.
- The City of Bathurst Development Officer shall receive confirmation from the Province of New Brunswick DNR department that the applicant receives an easement to cross the provincial property (former NB-Trails) before approving the final Subdivision Plan for registration.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: John Luce  
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Mr. Gregory Gammon to create the remnant of the lot with a 30-foot frontage on

- Il construira éventuellement une maison sur le lot riverain.
- Il ne prévoit aucune construction sur le lot situé derrière les anciens sentiers NB.

**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 visant à créer le reste du lot avec une façade de 30 pieds sur la rue Bridge, conformément au plan provisoire présenté au comité, et qu’il en recommande l’approbation avec les modalités et conditions suivantes :

- Aucun permis de construction ne sera accordé pour la construction d’un bâtiment quelconque sur le reste du lot (nord et sud de la propriété provinciale – anciens sentiers NB).
- L’aménagement de la propriété doit respecter les exigences de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst et de l’ingénieur municipal.
- La voie d’accès et le ponceau doivent être approuvés par les services d’urbanisme et d’opération et être conformes aux arrêtés municipaux.
- La note suivante doit être ajoutée au plan de lotissement final : *« Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l’approbation de l’agent d’urbanisme et de l’ingénieur municipal de la Ville de Bathurst. »*
- L’agent d’urbanisme de la Ville de Bathurst doit recevoir du MRN du Nouveau-Brunswick une confirmation indiquant que le demandeur profite d’une servitude pour traverser la propriété provinciale (anciens sentiers NB) avant d’approuver le plan de lotissement final pour l’enregistrement.
- 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 : John Luce  
Appuyée par : Donald Chiasson

<p>Bridge Street as per the tentative plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No building permit will be issued for the construction of any building on the remnant of the lot (North and South of the provincial property (former NB-Trails).</li> <li>• Development of the property shall meet the City of Bathurst Zoning By-Law requirements and City Engineer.</li> <li>• Driveway and culvert shall be approved by the City of Bathurst Planning and Operation departments and shall conform to City by-laws.</li> <li>• Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: <i>“Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer”</i>.</li> </ul> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p>La demande de Monsieur Gregory Gammon visant à créer le reste du lot avec une façade de 30 pieds sur la rue Bridge, conformément au plan provisoire présenté au comité, soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun permis de construction ne sera accordé pour la construction d’un bâtiment quelconque sur le reste du lot (nord et sud de la propriété provinciale – anciens sentiers NB).</li> <li>• L’aménagement de la propriété doit respecter les exigences de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst et de l’ingénieur municipal.</li> <li>• La voie d’accès et le ponceau doivent être approuvés par les services d’urbanisme et d’opération et être conformes aux arrêtés municipaux.</li> <li>• La note suivante doit être ajoutée au plan de lotissement final : <i>« Tout aménagement sur cette propriété est assujetti à l’approbation de l’agent d’urbanisme et de l’ingénieur municipal de la Ville de Bathurst. »</i></li> </ul> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</b></p> <p>N/A</p>	<p><b>(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</b></p> <p>S. O.</p>
<p><b>(10) NEW BUSINESS</b></p>	<p><b>(10) AFFAIRES NOUVELLES</b></p>
<p><b>(11) ADJOURNMENT</b></p> <p>The meeting adjourned at 7:00 P.M.</p>	<p><b>(11) LEVÉE DE LA SÉANCE</b></p> <p>La séance est levée à 19 h.</p>
<p>_____</p> <p style="text-align: center;"><b>PRESIDENT</b></p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;"><b>SECRETARY</b></p>	<p>_____</p> <p style="text-align: center;"><b>PRÉSIDENT</b></p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;"><b>SECRÉTAIRE</b></p>