



**City of/Ville de Bathurst**  
**Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme**  
Tuesday February 25, 2025/Le mardi 25 février 2025  
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

**Tuesday, February 25, 2025**

**Present:**

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

Marc Bouffard, Planning Director  
Donald McLaughlin, Development Officer  
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner  
Jana Dickie, Recording Secretary

**Absent:**

Grant Erb

**Le mardi 25 février 2025**

**Présents :**

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

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme  
Donald McLaughlin, agent d'aménagement  
Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior  
Jana Dickie, secrétaire de séance

**Absents :**

Grant Erb

**1) CALL TO ORDER/WELCOME**

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

**(1) OUVERTURE/BIENVENUE**

Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

**2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA**

Item #3 on the agenda has been removed from the agenda:  
Mr. Normand Faucher, 330 Munro Street: **2025-M06**

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

L'article #3 de l'ordre du jour a été retiré :  
Monsieur Normand Faucher, 330, rue Munro : **2025-M06**

**3) ADOPTION OF AGENDA**

Moved by: Donald Chiasson  
Seconded by: Marc Richard

To approve the agenda as presented.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

**(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Sur une motion de : Donald Chiasson  
Appuyée par : Marc Richard

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

<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-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-M05</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Eugene Guignard – 304 Allison Crescent</li> </ul> <p><b>Application 2025-M07</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Jonathan Basque – Quality Home Construction</li> </ul> <p><b>Application 2025-M09</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Keith Assaff – 660 St. Anne Street</li> <li>Mr. Brian Lavigne – 660 St. Anne Street</li> </ul> <p><b>Application 2025-M010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Sylvain Bérubé – 2276 Rough Waters Drive</li> </ul>	<p><b>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</b></p> <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-M05</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Monsieur Eugene Guignard – 304, croissant Allison</li> </ul> <p><b>Demande 2025-M07</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Monsieur Jonathan Basque – Quality Home Construction</li> </ul> <p><b>Demande 2025-M09</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Monsieur Keith Assaff – 660, rue St. Anne</li> <li>Monsieur Brian Lavigne – 660, rue St. Anne</li> </ul> <p><b>Demande 2025-M010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Monsieur Sylvain Bérubé – 2276, promenade Rough Waters</li> </ul>
<p><b>6) APPROVAL OF MINUTES</b></p> <p><b><u>Minutes of January 21, 2025</u></b>  Moved by: John Luce  Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>That the minutes of the January 21, 2025 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 6  NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</b></p> <p><b><u>Procès-verbal du 21 janvier 2025</u></b>  Sur une motion de : John Luce  Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>Que le procès-verbal du 21 janvier 2025 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6  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>

<b>A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</b>	<b>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ms. Vensantin Salama – 1725 Lilac Lane: <b>Application 2025-M03</b></li> </ul> <p><b>WHEREAS</b> at the January 21, 2025 this application was tabled in order to allow the applicant additional time to prepare an action plan/proposal to improve the parking and signage problems; and</p> <p><b>WHEREAS</b> 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</p> <p><b>WHEREAS</b> the property in question is presently zoned Residential Single Dwelling (R-2 Zone); and</p> <p><b>WHEREAS</b> 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</p> <p><b>WHEREAS</b> 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</p> <p><b>WHEREAS</b> the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures of signage provided by the applicant, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and</p> <p><b>WHEREAS</b> the Development Officer further explained that the only role of the Planning Advisory Committee is to determine if the proposed use is similar to, or compatible with, a permitted use under the Zoning By-Law Home Occupation uses; and</p> <p><b>WHEREAS</b> Lilac Lane is a private lane, a right of way for the 3 houses, shared equally and not maintained by the City of</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Madame Vensantin Salama – 1725, allée Lilac : <b>Demande 2025-M03</b></li> </ul> <p><b>ATTENDU QUE</b> le 21 janvier 2025, cette demande a été reportée dans le but de permettre à la demanderesse de préparer un plan d'action/une proposition visant à améliorer les problèmes de stationnement et d'affichage; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> Madame Vensantin Salama a présenté une demande visant à utiliser une partie de sa maison située au 1725, allée Lilac pour y aménager une entreprise d'esthétique et de massage thérapeutique à domicile; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> la propriété en question est actuellement classée Habitation à unité simple (R-2); et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> 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 d'urbanisme; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> l'entreprise proposée ne fait pas partie de la liste d'activités professionnelles à domicile permises et que le comité consultatif en matière doit décider si l'usage proposé est suffisamment semblable à, ou compatible avec, un usage permis en vertu des usages d'activités professionnelles à domicile de l'Arrêté de zonage; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> l'agent d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos de l'affichage fournies par la demanderesse, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> l'agent d'urbanisme a en outre expliqué que le seul rôle du comité consultatif en matière d'urbanisme est de déterminer si l'usage proposé est semblable à, ou compatible avec, un usage permis en vertu des usages d'activités professionnelles à domicile de l'Arrêté de zonage; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> l'allée Lilac est une allée privée, qu'elle constitue un droit de passage pour les 3 maisons, qu'elle</p>

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:

- Civic number has been installed on the property.
- Signs have been ordered instructing clients to enter and leave via Carron Drive.
- Has spoken to her neighbors to have permission to install a sign on their lawn advising her clients to use Carron Drive and not enter on Lilac Lane.
- Has requested a quote for an additional parking space. This can only be completed in the spring.
- Has been vigilant about instructing her clients, both new and repeat, to enter and exit via Carron Drive.
- Has even asked her friends and family to enter by Carron Drive, so that her neighbors are not disturbed.
- Believes these actions have reduced the amount of traffic on Lilac Lane.
- She lives alone and does not have any employees.
- Business hours are Tuesday to Friday 10am to 7pm. Occasionally, she will have a client on Saturday. 30 to 45 minutes are left in-between clients.

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

- Risk and change management should be looked at for this application.
- Is scared to step outside for fear of getting run over.
- The once peaceful, quiet neighborhood has changed.
- Increased traffic has increased the cost of asphalt repairs.
- His insurance has increased, trespassing.
- Had to install security cameras.

est partagée de manière égale et qu'elle n'est pas entretenue par la Ville de Bathurst. Ce n'est pas une rue publique. On peut y accéder à partir de la rue Bridge et de la promenade Carron. L'agent d'urbanisme a apporté des clarifications sur les droits de propriété d'un droit de passage (allée Lilac) et il a indiqué que le comité consultatif en matière d'urbanisme n'a aucune loi par rapport à l'utilisation d'un droit de passage; et

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

- Le numéro municipal a été fixé à la propriété.
- Des affiches indiquant aux clients qu'ils doivent entrer et sortir par la promenade Carron ont été commandées.
- Elle a demandé à ses voisins la permission de fixer sur leur gazon une affiche indiquant à ses clients d'utiliser la promenade Carron et de ne pas entrer par l'allée Lilac.
- Elle a demandé une estimation pour un espace de stationnement supplémentaire. Celui-ci ne pourrait être mis en place qu'au printemps.
- Elle s'assure d'indiquer à ses clients, nouveaux et anciens, d'entrer et de sortir par la promenade Carron.
- Elle a même demandé à ses amis et à sa famille d'entrer par la promenade Carron de façon à ne pas déranger ses voisins.
- Elle est d'avis que ces mesures ont réduit la circulation sur l'allée Lilac.
- Elle vit seule et n'a pas d'employés.
- Les heures d'exploitation de l'entreprise sont du mardi au vendredi, de 10 h à 19 h. Elle aura parfois un client le samedi. Une période de 30 à 45 minutes est prévue entre les clients.

**ATTENDU QUE** Monsieur Eddy Ramsay du 1705, allée Lilac Lane avait les préoccupations suivantes par rapport à cette demande :

- La gestion des risques et des modifications devrait être évaluée pour cette demande.
- Il a peur de sortir et de se faire frapper.
- Le voisinage, qui était auparavant tranquille et silencieux, a changé.
- L'accroissement de la circulation a fait augmenter le prix des réparations en asphalte.
- Ses assurances ont augmenté, intrusion.
- Il a dû faire installer des caméras de sécurité.

- By ruling that more parking spots are required, traffic will increase as appointments can be closer together.
- Traffic has improved since the last meeting.
- Thinks the answer is a separate driveway, 1725 Carron Drive not 1725 Lilac Lane.
- See package for Mr. Ramsay's written objections.

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

**WHEREAS** the Planning Department did receive 2 objections regarding this application. The letters have been shared with all committee members. See package for original letters of concern; and

**WHEREAS** Mr. Donald Chiasson feels that the applicant has followed all suggestions from the last meeting. Signage and parking were the main factors and both have been addressed; and

**WHEREAS** Ms. Penny Anderson added that she was not present at the January meeting but feels that this business is similar to other home occupation businesses; 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: Penny Anderson  
Seconded by: John Luce

To approve the application from Ms. Vensantin Salama to use a portion of her house located at 1725 Lilac Lane for a

- En déterminant que davantage d'espaces de stationnement sont nécessaires, la circulation augmentera puisque les rendez-vous pourront être moins espacés.
- La circulation s'est améliorée depuis la dernière réunion.
- Il croit que la solution est une voie d'accès séparée, 1725, promenade Carron et non 1725, allée Lilac.
- Voir la trousse pour les objections écrites de Monsieur Ramsay.

**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. Les lettres ont été partagées avec tous les membres du comité. Voir la trousse pour les lettres de préoccupation originales; et

**ATTENDU QUE** Monsieur Donald Chiasson est d'avis que la demanderesse a suivi toutes les suggestions apportées lors de la dernière réunion. L'affichage et le stationnement étaient les principaux facteurs et les 2 problèmes ont été réglés; et

**ATTENDU QUE** Madame Penny Anderson a ajouté qu'elle n'était pas présente lors de la réunion de janvier, mais qu'elle croit que cette entreprise est semblable à d'autres activités professionnelles à domicile; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant à utiliser une portion de la maison située au 1725, allée Lilac pour y exploiter une entreprise d'esthétique et de massage thérapeutique à domicile et qu'il en recommande l'approbation. Ce type d'entreprise n'entraînera pas plus de circulation que les autres activités professionnelles à domicile permises en vertu de l'Arrêté de zonage. Il n'y aura qu'une employée. Le Service recommande l'approbation de cette demande à la condition que tous les règlements de l'article 3.6 associés à une activité professionnelle à domicile soient respectés.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une motion de : Penny Anderson  
Appuyée par : John Luce

La demande de Madame Vensantin Salama visant à utiliser une portion de la maison située au 1725, allée Lilac

home-based esthetics and therapeutic massage business subject that all regulations for a home occupation business in section 3.6 are followed.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Mr. Eugene Guignard – 304 Allison Crescent:  
**Application 2025-M05**

**WHEREAS** Mr. Eugene Guignard has made an application for a temporary permit to install a 12' x 16' (192 square feet) accessory building on his property. The shed was installed without having obtained the approval from the City of Bathurst Development Officer; and

**WHEREAS** the application is to keep the accessory building on his property for one year. The property is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R-2); and

**WHEREAS** a portion of the accessory building is presently located in front of the main building. The zoning by-law states that an accessory building shall not be located in front of a main building.

The City Zoning By-Law section 1.7.2 states that:

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

**1.7.2** The Advisory Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit;  
(a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the By-Law;

pour y exploiter une entreprise d'esthétique et de massage thérapeutique à domicile à la condition que tous les règlements de l'article 3.6 associés à une activité professionnelle à domicile soient respectés.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Monsieur Eugene Guignard – 304, croissant Allison : **Demande 2025-M05**

**ATTENDU QUE** Monsieur Eugene Guignard a présenté une demande visant à obtenir un permis temporaire pour installer un bâtiment accessoire de 12 pi sur 16 pi (192 pieds carrés) sur sa propriété. La remise a été installée sans avoir obtenu l'approbation de l'agent municipal d'urbanisme; et

**ATTENDU QUE** la demande vise à garder le bâtiment accessoire sur sa propriété pendant un an. La propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R-2); et

**ATTENDU QU'**une portion du bâtiment accessoire est actuellement située en avant du bâtiment principal. L'Arrêté de zonage stipule qu'aucun bâtiment accessoire ne doit être situé devant un bâtiment principal.

Conformément à l'article 1.7.2 de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst :

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

**1.7.2** Le comité consultatif peut, aux conditions et selon les modalités qu'il estime indiquées :  
(a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté;

(b) require the termination or removal of a development authorized under clause (a) at the end of the authorized period; 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. Eugene Guignard shared the following points to the Committee about his application:

- The shed was given to him by a family member.
- He is working on his attached garage at the moment, he uses the shed to store his tools.
- It will be removed; he may move it to his camp.
- Was not aware that he needed a permit.

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

**WHEREAS** the Planning Department did receive one letter supporting this application; and

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

- The approbation is for a temporary period not exceeding one year.
- The accessory building shall be removed from the property before February 26, 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: John Luce

To approve the application from Mr. Eugene Guignard to temporarily install a 12' x 16' (192 square feet) accessory building on the property located at 304 Allison Crescent with the following terms and conditions:

(b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa (a) à l'expiration de la période autorisée; 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 de l'affichage fournies par la demanderesse, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

**ATTENDU QUE** Monsieur Eugene Guignard a informé le comité des éléments suivants :

- La remise lui a été donnée par un membre de la famille.
- Il travaille actuellement sur son garage attenant et il utilise la remise pour ranger ses outils.
- Elle sera retirée; il la déplacera peut-être à son camp.
- Il ne savait pas qu'il avait besoin d'un permis.

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

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a reçu une lettre appuyant cette demande; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'il en recommande l'approbation pour une période d'un (1) an avec les conditions suivantes :

- L'approbation est pour une période temporaire ne dépassant pas un an.
- Le bâtiment accessoire doit être retiré de la propriété avant le 26 février 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 : John Luce

La demande de Monsieur Eugene Guignard visant à installer temporairement un bâtiment accessoire de 12 pi sur 16 pi (192 pieds carrés) sur la propriété située au 304,

- The approbation is for a temporary period not exceeding one year.
- The accessory building shall be removed from the property before February 26, 2026.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

YEA – 6

NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Mrs. Isabelle Hains – 204 Lakeside Avenue:  
**Application 2025-M07**

**WHEREAS** Mrs. Isabelle Hains has made an application to build an addition of 46 feet by 13 feet on her house located at 204 Lakeside Avenue. The applicant proposes to build the addition 4 feet +/- from the side lot line; and

**WHEREAS** the property is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R-2); and

**WHEREAS** the City Zoning By-Law states that “No building may be placed, erected or altered so that it is within 6 ft. of a side lot line” creating a variance of 2 feet +/- for the side lot line setback; 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. Jonathan Basque, representing Quality Home Construction Inc approached the Committee and provided following information for this application:

- The paved driveway is currently 4 feet from the side lot line.

croissant Allison avec les modalités et conditions suivantes :

- L’approbation est pour une période temporaire ne dépassant pas un an.
- Le bâtiment accessoire doit être retiré de la propriété avant le 26 février 2026.
- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande.

OUI – 6

NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Madame Isabelle Hains – 204, avenue Lakeside :  
**Demande 2025-M07**

**ATTENDU QUE** Madame Isabelle Hains a présenté une demande visant à construire un ajout de 46 pieds sur 13 pieds sur sa maison située au 204, avenue Lakeside. La demanderesse propose de construire l’ajout à environ 4 pieds de la limite de lot latérale; et

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

**ATTENDU QUE** l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst indique qu’il « est interdit d’implanter, d’édifier ou de modifier un bâtiment de façon qu’il se trouve à moins de 6 pieds d’une limite de lot latérale », créant un écart d’environ 2 pieds pour le recul de la ligne de lot latérale; 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 Jonathan Basque, représentant Quality Home Construction Inc a fourni au comité les renseignements suivants par rapport à cette demande :

- La voie d’accès recouverte est actuellement à 4 pieds de la limite de lot latérale.



- The small shed in the back yard is in line with the driveway.
- To respect the 6-foot side lot line, Techno piles would have to be installed in the paved area, this may cause the driveway to crack or break.
- If this variance is approved, the carport would line up with the paved driveway and the shed. This would be visually appealing.

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

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

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application and recommends the request for the side lot line variance as per plan presented to the Committee. The recommendation is subject to the following conditions:

- The carport shall not be closed, roof and post only.
- The carport shall not be converted to an attached garage.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

To approve the application from Mrs. Isabelle Hains build an addition of 46 feet by 13 feet on the house located at 204 Lakeside Avenue 4 feet +/- from the side lot line with the following terms and conditions:

- The carport shall not be closed, roof and posts only.
- The carport shall not be converted to an attached garage.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

- La petite remise, dans la cour arrière, est alignée avec la voie d'accès.
- Pour respecter l'exigence de 6 pieds à partir de la limite de lot latérale, il faudrait installer des technopieux dans la zone pavée, ce qui pourrait entraîner des craquements ou des fissures.
- Si cette dérogation est approuvée, l'abri d'auto sera aligné avec la voie d'accès pavée et la remise, ce qui serait attrayant visuellement.

**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 recommande l'approbation de la dérogation liée à la limite de lot latérale conformément au plan présenté au comité, avec les conditions suivantes :

- L'abri d'auto ne doit pas être fermé, toit et poteaux seulement.
- L'abri d'auto ne doit pas être converti en garage attenant.
- 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 : Penny Anderson  
 Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Madame Isabelle Hains visant à construire un ajout de 46 pieds sur 13 pieds sur sa maison située au 204, avenue Lakeside à environ 4 pieds de la limite de lot latérale soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L'abri d'auto ne doit pas être fermé, toit et poteaux seulement.
- L'abri d'auto ne doit pas être converti en garage attenant.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Mr. Gesner Hudon – 1140 Youghall Drive:  
**Application 2025-M08**

**WHEREAS** Mr. Gesner Hudon has made an application to build a detached garage 50' x 60' (3000 square feet) on his property located at 1140 Youghall Drive; and

**WHEREAS** the property is approximately 212,850 square feet (4.7 acres) and the area of the proposed garage represents 1.4 percent of the lot area; and

**WHEREAS** the property is presently zoned Rural (R); and

**WHEREAS** the Zoning By-Law Section 3.4.5, Accessory Buildings, Structures or Uses, states that in a residential zone, accessory buildings may occupy up to 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet, creating a variance of 1924 square feet for the accessory building area (192%); and

**WHEREAS** the proposed detached garage will be built in the front yard of the main building. The Zoning By-Law states that “No accessory building may be placed in the front and/or front yard of a main building”, creating a variance for the location of the proposed garage on the property; and

**WHEREAS** the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning

- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Monsieur Gesner Hudon – 1140, promenade Youghall : **Demande 2025-M08**

**ATTENDU QUE** Monsieur Gesner Hudon a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 50 pi sur 60 pi (3000 pieds carrés) sur sa propriété située au 1140, promenade Youghall; et

**ATTENDU QUE** la propriété mesure environ 212 850 pieds carrés (4,7 acres) et que la superficie du garage proposé représente 1,4 pour cent de la superficie du lot; et

**ATTENDU QUE** la propriété est actuellement classée Rurale (R); et

**ATTENDU QUE**, conformément à l’article 3.4.5 de l’Arrêté de zonage, Bâtiments, constructions et usages accessoires, dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu’à 8 % de la superficie du lot, à concurrence de 1076 pieds carrés, créant un écart de 1924 pieds carrés pour la superficie du bâtiment accessoire (192 %); et

**ATTENDU QUE** le garage détaché proposé sera construit dans la cour avant du bâtiment principal. Conformément à l’Arrêté de zonage, « Il est interdit de placer un bâtiment accessoire devant le bâtiment principal ou dans la cour réglementaire avant d’un bâtiment principal », ce qui nécessiterait une dérogation pour l’emplacement du garage proposé sur la propriété; et

**ATTENDU QUE** l’agent d’urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni

Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and

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

**WHEREAS** the Planning Department received one letter of objection regarding this application, see package for original letter; and

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application and recommends the variance.

The property is 198 feet by 1075 feet (4.7 acres). The proposed garage represents 1.4 percent of the lot area. The building will be one storey and the architectural design of the proposed building will match the external appearance of the existing main building. We recommend the variance application with the condition that the building cannot be used or converted to a dwelling or business.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Marc Richard  
Seconded by: Penny Anderson

To approve the application from Mr. Gesner Hudon to build a detached garage 50' x 60' (3000 square feet) on the property located at 1140 Youghall Drive with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The detached garage cannot be used or converted to a business.
- Construction shall meet all National Building Code and Zoning by-law requirements.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

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

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

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié la demande et qu'il recommande la dérogation.

La propriété mesure 198 pieds sur 1076 pieds (4,7 acres). Le garage proposé représente 1,4 pour cent de la superficie du lot. Le bâtiment aura un étage et la conception architecturale du bâtiment proposé sera assortie à l'apparence extérieure du bâtiment principal existant. Nous recommandons la demande de dérogation à la condition que le bâtiment ne puisse être utilisé comme ou converti en habitation ou en entreprise.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une motion de : Marc Richard  
Appuyée par : Penny Anderson

La demande de Monsieur Gesner Hudon visant à construire un garage détaché de 50 pi sur 60 pi (3000 pieds carrés) sur la propriété située au 1140, promenade Youghall soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage détaché ne peut pas être utilisé comme ou converti en entreprise.
- La construction doit respecter le Code national du bâtiment et les exigences de l'Arrêté de zonage.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Eddy Rentals Ltd – 660 St. Anne Street:  
**Application 2025-M09**

**WHEREAS** Eddy Rentals Ltd has made an application to build a warehouse on the property located at 660 St. Anne Street. The proposed warehouse will be 150 feet by 70 feet (10,500 square feet) and 26 +/- feet in height; and

**WHEREAS** the property is located in a Highway Commercial zone, the Zoning By-Law states that “in Commercial zones an Accessory Building may occupy up to 10 percent of the lot area, to a maximum of 1615 square meters”, creating a variance of 8,885 square feet. (450%); 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. Keith Assaff and Mr. Brian Lavigne of Eddy Rentals Ltd presented the following points to the committee:

- The new building will actually be 10% smaller than the original building.
- New technology will allow the building to be more efficient.
- They will have 3 general types of customers, showroom, contractors and distribution center.
- Large entrance, driveway and turning areas are required.

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

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

**WHEREAS** the Planning Department recommends this application. The size of this warehouse is normal for a hardware store and distribution center. The size of the proposed building represents only 1.9% of the lot size and the proposed height of the warehouse will not be higher than the main building. The property located behind is not developed and cannot be developed due to its close proximity to Dawson Brook. Also, the proposed building will not be visible from St. Anne Street.

- Eddy Rentals Ltd – 660, rue St. Anne : **Demande 2025-M09**

**ATTENDU QUE** Eddy Rentals Ltd a présenté une demande visant à construire un entrepôt sur la propriété située au 660, rue St. Anne. L’entrepôt proposé sera de 150 pieds sur 70 pieds (10 500 pieds carrés) et d’environ 26 pieds de hauteur; et

**ATTENDU QUE** la propriété est située dans une zone Commerciale routière, l’Arrêté de zonage stipule que « dans les zones commerciales, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu’à 10 % de la superficie du lot, à concurrence de 1615 mètres carrés », créant un écart de 8885 pieds carrés (450 %); 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 Keith Assaff et Monsieur Brian Lavigne d’Eddy Rentals Ltd ont présenté les éléments suivants au comité :

- Le nouveau bâtiment sera 10 % plus petit que le bâtiment original.
- La nouvelle technologie permettra au bâtiment d’être plus efficace.
- Ils auront 3 types de clients généraux : salle de montre, entrepreneurs et centre de distribution.
- Une entrée spacieuse, une grande voie d’accès et un gros espace de virage sont nécessaires.

**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 recommande l’approbation de cette demande. La taille de cet entrepôt est normale pour une quincaillerie et un centre de distribution. La taille du bâtiment proposé ne représente que 1,9 % de la taille du lot et la hauteur proposée de l’entrepôt ne sera pas supérieure au bâtiment principal. La propriété située à l’arrière n’est pas aménagée et ne peut pas être aménagée en raison de sa proximité au ruisseau Dawson. De plus, le bâtiment proposé ne sera pas visible à partir de la rue St. Anne.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

To approve the application from Eddy Rentals Ltd to build warehouse on the property located at 660 St. Anne Street as presented.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Bérubé Drilling Ltd – 2276 Rough Waters Drive: **Application 2025-M010**

**WHEREAS** Bérubé Drilling Ltd. has installed an accessory building (dome) 30’ x 80’ (2400 square feet) on their property. The property in question is zoned Residential Single or Two Unit Dwelling (R-2); and

**WHEREAS** the use of this property and the accessory buildings located on the property for a well drilling operation are classified as an existing non-conforming use of the property; and

**WHEREAS** the Zoning By-Law Section 3.4.5, Accessory Buildings, Structures or Uses, states that in a residential zone, accessory buildings may occupy up to 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet; and

**WHEREAS** the proposed garage will be approximately 28+/- feet in height. The zoning by-law states that “all Accessory Buildings shall be limited to one storey in height and be no higher or larger in area than the main building”, creating a variance for the height of the proposed accessory building (dome); and

**3.5.4 Architectural Standards:**

(2) (a) That steel arch-type buildings are not permitted in any residential zone or for a residential building, notwithstanding the above, this type of building shall be permitted in Rural, Industrial Park, Light Industrial

**QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

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

La demande d’Eddy Rentals Ltd visant à construire un entrepôt sur la propriété située au 660, rue St. Anne soit approuvée comme elle a été présentée.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Bérubé Drilling Ltd – 2276, promenade Rough Waters : **Demande 2025-M010**

**ATTENDU QUE** Bérubé Drilling Ltd. a installé un bâtiment accessoire (dôme) de 30 pi sur 80 pi (2400 pieds carrés) sur leur propriété. La propriété en question est classée Habitation à unité simple ou à deux unités (R-2); et

**ATTENDU QUE** l’usage de la propriété et des bâtiments accessoires situés sur la propriété pour des activités de forage de puits est classé comme un usage non conforme existant; et

**ATTENDU QUE** l’article 3.4.5 de l’Arrêté de zonage, Bâtiments, constructions et usages accessoires, stipule que dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu’à 8 % de la superficie du lot, à concurrence de 1076 pieds carrés; et

**ATTENDU QUE** le garage proposé sera d’une hauteur d’environ 28 pieds. L’Arrêté de zonage stipule que « aucun bâtiment accessoire ne peut comporter plus d’un étage ou avoir une hauteur ou une superficie supérieures à celles du bâtiment principal », créant un écart pour la hauteur du bâtiment proposé (dôme); et

**3.5.4 Normes architecturales :**

(2) (a) Les bâtiments en tôle d’acier cintrée sont interdits dans les zones résidentielles ou pour les bâtiments résidentiels, mais malgré ce qui précède, ce type de bâtiment est permis dans les zones rurales, le parc

and Heavy Industrial zones; and in all other zones, this type of building shall not be permitted unless otherwise approved by the Planning Advisory Committee.

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

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

- (a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this By-law;
- (b) authorize, for an additional temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this By-law; 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. Sylvain Bérubé shared the following points to the committee:

- The accessory building will only be used for storage.
- Will not use the dome for repairs.
- Both the anchors and the structure will be engineered certified.

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

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

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application. The property is presently classified by the Municipal Plan as "Residential" and by the Zoning By-Law as "Residential Single and Two Unit Dwelling". Bérubé Drilling Ltd. established their business at this location more than 50 years ago. The industrial activity on the property is classified under the Community Planning Act as an "existing non-conforming use".

Therefore, the department recommends this application with the following condition:

- During the revision of the City Municipal plan and the revision of the City Zoning By-law, Mr. Bérubé and the City Planning Department will work

industriel, les zones industrielles légères et les zones industrielles lourdes. Partout ailleurs, ils sont interdits sauf s'ils sont approuvés par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

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

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

- (a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté;
- (b) autoriser, pour une période temporaire additionnelle d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté; 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 Sylvain Bérubé a informé le comité des éléments suivants :

- Le bâtiment accessoire ne sera utilisé qu'à des fins de stockage.
- Le dôme ne sera pas utilisé pour faire des réparations.
- L'ancrage et la structure seront certifiés par un ingénieur.

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

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande. La propriété est actuellement classée « Résidentielle » dans le Plan municipal et « Habitation à une unité et à deux unités » dans l'Arrêté de zonage. Bérubé Drilling Ltd. est établie à cet endroit depuis plus de 50 ans. Les activités industrielles sur la propriété sont classées comme « usage non conforme existant » dans la Loi sur l'urbanisme.

Le Service recommande donc l'approbation de cette demande avec la condition suivante :

- Lors de la révision du Plan municipal et de l'Arrêté de zonage, Monsieur Bérubé et le Service d'urbanisme travailleront ensemble dans le but

together to reclassify this property from Residential to Light Industrial in the intent to reflect the existing and future use of the property to conform with the Municipal Plan and Zoning By-law.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Reg Boucher  
Seconded by: John Luce

To approve the application from Bérubé Drilling Ltd. to install an accessory building (dome) 30' x 80' (2400 square feet) on the property located at 2276 Rough Waters Drive with the following conditions:

- The approbation is for a temporary period not exceeding one year (February 26, 2026).
- The applicant will need to reapply before February 26, 2026, for an additional temporary permit as per section 1.7.2(b) of the City of Bathurst Zoning By-law.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Mr. Pierre-Luc Gionet – 3023 North Tetagouche Road: **Application 2025-M011**

**WHEREAS** Mr. Pierre-Luc Gionet has made an application to build a detached garage of 32' x 36' (1152 square feet) on his property located at 3023 North Tetagouche Road. The property is presently zoned Single-Family Residential (R-1); and

**WHEREAS** the property is approximately 91,225 square feet (2.1 acres) and the area of the proposed garage represents 1.3 percent of the lot area; and

de reclassifier cette propriété de Résidentielle à Industrielle légère dans le but de refléter l'usage existant et futur, et de veiller à ce que tout soit conforme au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une motion de : Reg Boucher  
Appuyée par : John Luce

La demande de Bérubé Drilling Ltd. visant à installer un bâtiment accessoire (dôme) de 30 pi sur 80 pi (2400 pieds carrés) sur la propriété située au 2276, promenade Rough Waters soit approuvée avec les conditions suivantes :

- L'approbation est pour une période temporaire ne dépassant pas un an (26 février 2026).
- Le demandeur devra présenter une nouvelle demande de permis temporaire avant le 26 février 2026, conformément à l'article 1.7.2(b) de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Monsieur Pierre-Luc Gionet – 3023, chemin North Tetagouche : **Demande 2025-M011**

**ATTENDU QUE** Monsieur Pierre-Luc Gionet a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 32 pi sur 36 pi (1152 pieds carrés) sur sa propriété située au 3023, chemin North Tetagouche. La propriété est actuellement classée Habitation à unité simple (R-1); et

**ATTENDU QUE** la propriété mesure environ 91 225 pieds carrés (2,1 acres) et la superficie du garage proposé représente 1,3 % de la superficie du lot; et

**WHEREAS** 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).

(e) occupy more than ten percent of the area of a lot; and

**WHEREAS** this creates a variance of 15.2 percent for the accessory building area (152 square feet) and a variance of 3 feet for the depth of the building; and

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

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

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

**WHEREAS** the Planning Department reviewed this application. The total area of accessory buildings on the property will represent 1.3% of the lot area. We recommend the variance application with the condition that the building cannot be used or converted to a dwelling or business.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Marc Richard  
Seconded by: Penny Anderson

To approve the application from Mr. Pierre-Luc Gionet to build a detached garage of 32' x 36' (1152 square feet) on his property located at 3023 North Tetagouche Road with the following condition:

- The building cannot be used or converted to a dwelling or business.

YEA – 6  
NAY – 0

**ATTENDU QUE** l'article 10.5 du Plan rural stipule qu'il est interdit pour un bâtiment accessoire ou une structure accessoire :

(c) d'avoir une superficie supérieure à 93 mètres carrés (1000 pieds carrés) ou d'avoir une largeur ou une profondeur supérieure à 10 mètres (33 pieds).

(e) d'occuper plus de 10 % de la superficie d'un lot.

**ATTENDU QUE** cela crée un écart de 15,2 pour cent pour la superficie du bâtiment accessoire (152 pieds carrés) et de 3 pieds pour la profondeur du bâtiment; 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** des avis ont été distribués dans le voisinage; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande; et

**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande. La superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété représentera 1,3 % de la superficie du lot. Nous recommandons l'approbation de la demande de dérogation à la condition que le bâtiment ne puisse pas être utilisé comme ou converti en habitation ou en entreprise.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une motion de : Marc Richard  
Appuyée par : Penny Anderson

La demande de Monsieur Pierre-Luc Gionet visant à construire un garage détaché de 32 pi sur 36 pi (1152 pieds carrés) sur sa propriété située au 3023, chemin North Tetagouche soit approuvée avec la condition suivante :

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

OUI – 6  
NON – 0



MOTION CARRIED	MOTION ADOPTÉE
<p data-bbox="175 327 634 359"><b>(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</b></p> <ul data-bbox="175 436 802 499" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="175 436 802 499">• 679798 NB Inc – Intersection of Daniel Drive and Vanier Blvd: <b>Application 2025-M012</b></li> </ul> <p data-bbox="126 615 823 747"><b>WHEREAS</b> 679798 NB Inc. requests rezoning of 6 parcels located at the intersection of Daniel Drive and Vanier Boulevard for a residential complex comprising several multi-unit rowhouses; and</p> <p data-bbox="126 827 823 959"><b>WHEREAS</b> the 6 parcels (hereinafter referred to as the property) cover a total area of ± 14,800 square metres (1.4 hectare). The Property has a frontage of ± 60.5 m on Vanier Boulevard and ± 95 m on Daniel Drive; and</p> <p data-bbox="126 1039 823 1318"><b>WHEREAS</b> the 4 parcels facing Daniel Drive are occupied by 6 single-family dwellings. The other two parcels bordering the Highway 11 right-of-way are vacant. The 4 parcels abutting on Daniel Drive are bordered at the rear by an easement owned by New Brunswick Power, which provides power to the homes along the street. This power line will have to be relocated as part of the new development project; and</p> <p data-bbox="126 1398 823 1635"><b>WHEREAS</b> the property is located in a residential area bounded to the south by Vanier Boulevard and to the north by the Tetagouche River. There is a grouping of 16 semi-detached dwellings facing east and belonging to the same owner (in orange). There are 4 other single-family dwellings further east, overlooking Daniel and Ulric drive; and</p> <p data-bbox="126 1682 823 1919"><b>WHEREAS</b> the property is bounded on the west by Route 11. Further to the west, there are several highway-type businesses, including a motel, gas stations, restaurants and large commercial and industrial buildings. To the east, lots within large subdivisions are mostly used for low-density residential purposes (1 and 2 units). The property is bounded on the north by the Tetagouche River. The Route</p>	<p data-bbox="846 327 1393 359"><b>(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</b></p> <ul data-bbox="894 436 1521 533" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="894 436 1521 533">• 679798 NB Inc – Intersection de la promenade Daniel et du boulevard Vanier : <b>Demande 2025-M012</b></li> </ul> <p data-bbox="846 615 1533 785"><b>ATTENDU QUE</b> 679798 NB Inc. demande de rezoner 6 parcelles situées à l’intersection de la promenade Daniel et du boulevard Vanier pour y aménager un immeuble d’habitation composé de plusieurs maisons en rangée à unités multiples; et</p> <p data-bbox="846 827 1533 997"><b>ATTENDU QUE</b> les 6 parcelles (ci-après désignées comme la propriété) couvrent une superficie totale d’environ 14 800 mètres carrés (1,4 hectare). La propriété a une façade d’environ 60,5 m sur le boulevard Vanier et d’environ 95 m sur la promenade Daniel; et</p> <p data-bbox="846 1039 1533 1352"><b>ATTENDU QUE</b> les 4 parcelles faisant face à la promenade Daniel sont occupées par 6 habitations unifamiliales. Les deux autres parcelles qui sont en bordure du droit de passage de l’autoroute 11 sont vacantes. Les 4 parcelles donnant sur la promenade Daniel sont bordées à l’arrière d’une servitude appartenant à Énergie Nouveau-Brunswick, qui fournit de l’électricité aux maisons le long de la rue. Cette ligne électrique devra être déplacée dans le cadre du nouveau projet d’aménagement; et</p> <p data-bbox="846 1398 1533 1635"><b>ATTENDU QUE</b> la propriété est située dans une zone résidentielle bordée au sud par le boulevard Vanier et au nord par la rivière Tetagouche. Seize habitations jumelées font face à l’est et appartiennent à la même personne (en orange). Quatre autres habitations unifamiliales se trouvent plus à l’est, surplombant les promenades Daniel et Ulric; et</p> <p data-bbox="846 1682 1533 1957"><b>ATTENDU QUE</b> la propriété est bordée à l’ouest par la route 11. Diverses entreprises de type autoroute se trouvent plus à l’ouest, notamment un motel, des stations-service et de gros bâtiments commerciaux et industriels. À l’est, des lots dotés de grands aménagements sont principalement utilisés à des fins résidentielles à faible densité (1 et 2 unités). La propriété est bordée au nord par la rivière Tetagouche. La bretelle</p>

11 on-ramp and Ryan Street are on the other side of Vanier Boulevard to the south; and

**WHEREAS** the land in question is designated “Residential” in the municipal plan; and

**WHEREAS** the property, like most of the other land in this part of town, is currently zoned “Single- and Two-unit dwelling - Zones R-2”. Although not a zone per se, the zoning map mentions the presence of a marshy zone (MS) bordering the river. However, there is no such MS zone in the zoning by-law. These lands are, however, subject to provincial regulations concerning buffer zones along watercourses and wetlands; and

**WHEREAS** the owner is requesting that the property be rezoned from R-2 (Single and two-unit dwellings) to ID (Integrated Development) to permit the development of a residential complex comprising several row-type multiple-unit dwellings; and

**WHEREAS** as a first step, the four existing dwellings along Daniel Drive will be relocated and combined into a 6-unit rowhouse built parallel to the lateral boundary of the 20046280 parcel at 1268 Daniel Drive. Each unit in this dwelling will comprise 2 storeys; and

**WHEREAS** for the remainder, the owner is currently proposing 3 development options as follows:

**Option A:** 84 housing units in 5 rowhouses, including 4 new 2.5-storey dwellings comprising between 18 and 21 dwelling units. This development represents a density of ± 56.8 dwelling units per hectare and a floor-area ratio of 17.4%.

**Option B:** 54 housing units in 5 rowhouses, including 5 new 1.5-storey dwellings comprising 12 dwelling units each. This development represents a density of ± 36.5 dwelling units per hectare and a floor-area ratio of 16.3%.

**Option C:** 66 housing units in 6 rowhouses, including 5 new 1.5-storey dwellings comprising 12 dwelling units each.

d'accès de la route 11 et la rue Ryan sont situées de l'autre côté du boulevard Vanier, au sud; et

**ATTENDU QUE** le terrain en question est classé « Résidentiel » dans le Plan municipal; et

**ATTENDU QUE** la propriété, comme la plupart des autres terrains de cette section de la ville, est actuellement classée « Habitation à une unité et à deux unités (R-2) ». Même si ce n'est pas une zone en soi, la carte de zonage indique la présence d'une zone marécageuse (ZM) bordant la rivière. Il n'y a toutefois aucune zone marécageuse dans l'Arrêté de zonage. Ces terrains sont assujettis aux règlements provinciaux en matière de zones tampons longeant les cours d'eau et zones humides; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire demande que la propriété soit rezonée de R-2 (Habitations à une unité et à deux unités) à AI (Aménagement intégré) pour permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation composé de plusieurs maisons en rangées à unités multiples; et

**ATTENDU QUE** la première étape vise à relocaliser les quatre habitations existantes le long de la promenade Daniel et à les combiner pour former une maison en rangée de 6 unités construite parallèlement à la limite latérale de la parcelle 20046280 au 1268, promenade Daniel. Toutes les unités de cette habitation auront 2 étages; et

**ATTENDU QUE** pour le reste, le propriétaire propose actuellement les 3 options d'aménagement suivantes :

**Option A :** 84 unités d'habitation dans 5 maisons en rangée, incluant 4 nouvelles habitations de 2,5 étages comprenant entre 18 et 21 unités d'habitation. Cet aménagement représente une densité d'environ 56,8 unités d'habitation par hectare et un plafond légal de densité de 17,4 %.

**Option B :** 54 unités d'habitation dans 5 maisons en rangée, incluant 5 nouvelles habitations de 1,5 étage comprenant entre 12 unités d'habitation chacune. Cet aménagement représente une densité d'environ 36,5 unités d'habitation par hectare et un plafond légal de densité de 16,3 %.

**Option C :** 66 unités d'habitation dans 6 maisons en rangée, incluant 5 nouvelles habitations de 1,5 étage comprenant entre 12 unités d'habitation chacune. Cet

This development represents a density of ± 44.5 dwelling units per hectare and a floor-area ratio of 19.7%.

**WHEREAS** the developer mentions that the complex could include some secondary uses, including a laundromat that could serve residents of the residential complex and surrounding area; and

**WHEREAS** the rowhouses would be built perpendicular to Daniel Drive. One dwelling would face Vanier Boulevard; and

**WHEREAS** visual impacts on other properties overlooking Daniel and Ulric Drives would be minimal; and

**WHEREAS** access to the complex would be from Daniel Drive. Depending on the options proposed, two or three driveways are available. The zoning by-law requires one parking space per dwelling unit. The number of parking spaces proposed in the 3 options is more than sufficient; and

**WHEREAS** the property borders the Tetagouche River. A 30-metre buffer zone is reserved along this watercourse. Any development within the buffer zone requires a watercourse and wetland alteration permit. The escarpments along the river are, however, prone to erosion, rockfall and landslides; and

**WHEREAS** the city requested that the owner submit a geotechnical report with his rezoning application. A preliminary geotechnical report including a slope stability analysis towards the Tetagouche River was produced in November 2024 by an independent engineering firm to establish a margin of safety from the crest of the slope for the proposed new development; and

**WHEREAS** the consultant is of the opinion that the site is generally suitable for the proposed buildings, founded on conventional footings and slabs on grade, provided his recommendations are followed; and

**WHEREAS** the consultant recommends that additional investigations be carried out once the exact location of the buildings is known, in order to confirm subsurface conditions at the proposed building locations. The

aménagement représente une densité d'environ 44,5 unités d'habitation par hectare et un plafond légal de densité de 19,7 %.

**ATTENDU QUE** le promoteur mentionne que l'immeuble pourrait comprendre certains usages secondaires incluant une buanderie qui pourrait servir aux résidents de l'immeuble et de la région environnante; et

**ATTENDU QUE** les maisons en rangée seraient construites perpendiculaires à la promenade Daniel. Une habitation ferait face au boulevard Vanier; et

**ATTENDU QUE** l'impact visuel sur les autres propriétés surplombant les promenades Daniel et Ulric serait minime; et

**ATTENDU QUE** l'accès à l'immeuble se ferait à partir de la promenade Daniel. Selon les options proposées, deux ou trois voies d'accès sont disponibles. L'Arrêté de zonage exige un espace de stationnement par unité d'habitation. Le nombre d'espaces de stationnement proposés dans les 3 options est plus que suffisant; et

**ATTENDU QUE** la propriété est en bordure de la rivière Tetagouche. Une zone tampon de 30 mètres est réservée le long de ce cours d'eau. Tout aménagement à l'intérieur de la zone tampon nécessite un permis de modification de cours d'eau et de terre humide. Les escarpements le long de la rivière sont toutefois vulnérables à l'érosion, à la chute de roches et aux glissements de terrain; et

**ATTENDU QUE** la Ville a demandé au propriétaire de présenter un rapport géotechnique avec sa demande de rezonage. Un rapport géotechnique préliminaire incluant une analyse de stabilité des pentes vers la rivière Tetagouche a été produit en novembre 2024 par une firme d'ingénierie indépendante pour établir une marge de sécurité à partir la crête des pentes pour le nouvel aménagement proposé; et

**ATTENDU QUE** l'expert-conseil est d'avis que le site convient généralement aux bâtiments proposés, posés sur des semelles conventionnelles et des dalles sur terre-plein, si ses recommandations sont suivies; et

**ATTENDU QUE** l'expert-conseil recommande que des enquêtes additionnelles soient effectuées lorsque l'emplacement exact des bâtiments sera connu dans le but d'y confirmer les conditions en subsurface. L'expert-

consultant recommends that the final design plans be reviewed by him as the design progresses to ensure that the guidance provided in his report has been interpreted as intended; and

**WHEREAS** using the geotechnical and topographical information collected, the consultant carried out a preliminary slope stability analysis. As part of this study, the developer advised the consultant that no work (i.e. clearing, adding fill, etc.) would be carried out on the north and west slopes; and

**WHEREAS** in carrying out its assessment, the consultant made certain assumptions and correlations typical of accepted industry standards. The consultant is of the opinion that the proposed site has adequate safety factors against slope instabilities, provided that the recommendations provided in his report are implemented; and

**WHEREAS** it is recommended to change the land use designation of the property indicated by the applicant from “Residential” to “Integrated Development”; and

**WHEREAS** it is recommended that the zoning of the property be changed from “Single and Two-Unit Dwelling (R-2)” to “Integrated Development (ID)”; and

**WHEREAS** it is recommended that the property be rezoned as a conditional rezoning under Section 59 of the Community Planning Act. This rezoning agreement would also be subject to terms and conditions between the City of Bathurst and the property owner, as provided for in the legislation and zoning by-law for rezoning to an integrated development zone.

The terms and conditions should address the following aspects:

1. Any new access point between the property and adjoining streets must be approved by the Public Works Department.
2. The owner must contact Surface Water Management of the Department of the Environment and Local Government to obtain a watercourse and wetland alteration permit, if required.
3. All provisions of the zoning by-law continue to apply.

conseil recommande que les plans de conception finaux soient révisés par lui lorsque les travaux de conception progresseront afin de veiller à ce que les conseils fournis dans son rapport soient bien interprétés; et

**ATTENDU QU’**en utilisant les renseignements géotechniques et topographiques recueillis, l’expert-conseil a effectué une analyse de stabilité des pentes préliminaire. Dans le cadre de cette étude, le promoteur a informé l’expert-conseil qu’aucun travail (défrichage, remblayage, etc.) ne serait effectué sur les pentes nord et ouest; et

**ATTENDU QUE** dans le cadre de son évaluation, l’expert-conseil a fait certaines suppositions et corrélations en fonction des normes de l’industrie. L’expert-conseil est d’avis que le site proposé est doté de facteurs de sécurité suffisant pour contrer les instabilités des pentes tant et aussi longtemps que les recommandations établies dans son rapport soient mises en place; et

**ATTENDU QU’**il est recommandé de modifier l’affectation du sol de la propriété indiquée par le demandeur de « Résidentielle » à « Aménagement intégré »; et

**ATTENDU QU’**il est recommandé que le zonage de la propriété soit modifié de « Habitation à une unité et à deux unités (R-2) » à « Aménagement intégré (AI) »; et

**ATTENDU QU’**il est recommandé que la propriété soit rezonée de manière conditionnelle en vertu de l’article 59 de la Loi sur l’urbanisme. Cette entente de rezonage serait également assujettie aux modalités et conditions entre la Ville de Bathurst et le propriétaire, conformément à la loi et à l’arrêté de zonage associés à un rezonage d’une zone d’aménagement intégré.

Les modalités et conditions doivent permettre de régler les éléments suivants :

1. Tout nouveau point d’accès entre la propriété et les rues adjacentes doit être approuvé par le Service des travaux publics.
2. Le propriétaire doit communiquer avec la Direction de la gestion des eaux de source et de surface du ministère de l’Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification de cours d’eau et de terre humide, au besoin.
3. Toutes les dispositions de l’Arrêté de zonage continuent de s’appliquer.
4. Le propriétaire doit suivre toutes les recommandations faites par l’expert-conseil dans l’étude

4. The owner must comply with all recommendations made by the consultant in the geotechnical study, particularly those concerning slope stability:

- Site slopes in the construction areas, parking lot and driveway should not be significantly raised from the existing elevation.
- No additional fill should be added to slopes without the approval of the geotechnical engineer.
- Existing vegetation on slopes must not be removed.
- Measures must be taken to ensure that runoff, roof drains and drainage pipes are disposed of in such a way as not to cause erosion or saturation of slopes. Such measures could include riprap-lined swales/ditches on the slope or retention basins with drains falling at the base of the slopes.
- Proposed development should be set back at least 3.5 meters from the edge of the nearest slope.
- The final drawing showing the footprint of the proposed development must be submitted to the geotechnical engineer for review and approval.

5. The owner's final site plan must be approved by the Planning Advisory Committee. This final plan must be consistent with one or other of the three options submitted by the owner to the planning department. Should this final plan deviate too much from the options presented, the planning department may bring this final plan back to Council for revision and approval by resolution.

6. Other conditions may be added as required.

**WHEREAS** Section 110 of the Community Planning Act states that City Council shall request, in writing, the written views of the Planning Advisory Committee regarding the proposed Zoning By-law amendments.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

The Planning Advisory Committee recommends to City Council the proposed amendment of the Zoning by-law for

géotechnique, particulièrement celles concernant la stabilité des pentes :

- Les pentes dans les zones de construction, le terrain de stationnement et la voie d'accès ne doivent pas être surélevées de manière importante par rapport à leur élévation existante.
- Aucun remblai additionnel ne doit être ajouté aux pentes sans avoir obtenu au préalable l'approbation de l'ingénieur géotechnique.
- La végétation existante sur les pentes ne doit pas être retirée.
- Des mesures doivent être prises pour veiller à ce que l'eau provenant du ruissellement, des égouts de toit et des conduits d'évacuation soit éliminée d'une manière qui ne favorise pas l'érosion ou la saturation des pentes. Ces mesures pourraient inclure des creux/fossés avec enrochement sur la pente ou des bassins de retenue avec drains permettant une évacuation à la base des pentes.
- L'aménagement proposé devrait avoir un recul à au moins 3,5 mètres du rebord de la pente la plus proche.
- Le dessin final indiquant l'empreinte de l'aménagement proposé doit être présenté à l'ingénieur géotechnique pour révision et approbation.

5. Le plan de situation final du propriétaire doit être approuvé par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Ce plan final doit cadrer avec l'une ou l'autre des trois options soumises par le propriétaire au Service d'urbanisme. Si ce plan final dévie trop des options présentées, le Service d'urbanisme peut présenter ce plan final au conseil pour révision et approbation par voie de résolution.

6. D'autres conditions peuvent être ajoutées au besoin.

**ATTENDU QUE** l'article 110 de la Loi sur l'urbanisme stipule que le conseil municipal peut demander par écrit l'avis écrit du comité consultatif en matière d'urbanisme en ce qui a trait aux modifications à l'Arrêté de zonage.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une motion de : Maurice Comeau  
Appuyée par : John Luce

Le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'approuver la

the 6 parcels located at the intersection of Daniel Drive and Vanier Boulevard be rezoned from R-2 (Single and two-unit dwellings) to ID (Integrated Development) to permit the development of a residential complex with the following terms and conditions:

1. Any new access point between the property and adjoining streets must be approved by the Public Works Department.
2. The owner must contact Surface Water Management of the Department of the Environment and Local Government to obtain a watercourse and wetland alteration permit, if required.
3. All provisions of the zoning by-law continue to apply.
4. The owner must comply with all recommendations made by the consultant in the geotechnical study, particularly those concerning slope stability:
  - Site slopes in the construction areas, parking lot and driveway should not be significantly raised from the existing elevation.
  - No additional fill should be added to slopes without the approval of the geotechnical engineer.
  - Existing vegetation on slopes must not be removed.
  - Measures must be taken to ensure that runoff, roof drains and drainage pipes are disposed of in such a way as not to cause erosion or saturation of slopes. Such measures could include riprap-lined swales/ditches on the slope or retention basins with drains falling at the base of the slopes.
  - Proposed developments should be set back at least 3.5 meters from the edge of the nearest slope.
  - The final drawing showing the footprint of the proposed development must be submitted to the geotechnical engineer for review and approval.
5. The owner's final site plan must be approved by the Planning Advisory Committee. This final plan must be consistent with one or other of the three options submitted by the owner to the planning department. Should this final plan deviate too much from the options presented, the planning department may bring this final plan back to Council for revision and approval by resolution.
6. ... other conditions may be added as required.

demande visant à modifier l'Arrêté de zonage de R-2 (Habitation à une unité et à deux unités) à AI (Aménagement intégré) pour les 6 parcelles situées à l'intersection de la promenade Daniel et du boulevard Vanier dans le but de permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation avec les modalités et conditions suivantes :

1. Tout nouveau point d'accès entre la propriété et les rues adjacentes doit être approuvé par le Service des travaux publics.
2. Le propriétaire doit communiquer avec la Direction de la gestion des eaux de source et de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification de cours d'eau et de terre humide, au besoin.
3. Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
4. Le propriétaire doit suivre toutes les recommandations faites par l'expert-conseil dans l'étude géotechnique, particulièrement celles concernant la stabilité des pentes :
  - Les pentes dans les zones de construction, le terrain de stationnement et la voie d'accès ne doivent pas être surélevées de manière importante par rapport à leur élévation existante.
  - Aucun remblai additionnel ne doit être ajouté aux pentes dans avoir obtenu au préalable l'approbation de l'ingénieur géotechnique.
  - La végétation existante sur les pentes ne doit pas être retirée.
  - Des mesures doivent être prises pour veiller à ce que l'eau provenant du ruissellement, des égouts de toit et des conduits d'évacuation soit éliminée d'une manière qui ne favorise pas l'érosion ou la saturation des pentes. Ces mesures pourraient inclure des creux/fossés avec enrochement sur la pente ou des bassins de retenue avec drains permettant une évacuation à la base des pentes.
  - L'aménagement proposé devrait avoir un recul à au moins 3,5 mètres du rebord de la pente la plus proche.
  - Le dessin final indiquant l'empreinte de l'aménagement proposé doit être présenté à l'ingénieur géotechnique pour révision et approbation.
5. Le plan de situation final du propriétaire doit être approuvé par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Ce plan final doit cadrer avec l'une ou l'autre

<p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p>des trois options soumises par le propriétaire au Service d’urbanisme. Si ce plan final dévie trop des options présentées, le Service d’urbanisme peut présenter ce plan final au conseil pour révision et approbation par voie de résolution.</p> <p>6. D’autres conditions peuvent être ajoutées au besoin.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></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>
<hr/> <p style="text-align: center;"><b>PRESIDENT</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>SECRETARY</b></p>	<hr/> <p style="text-align: center;"><b>PRÉSIDENT</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>SECRÉTAIRE</b></p>