



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday April 30, 2024/Le mardi 30 avril 2024
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, April 30, 2024

Present:

Donald Chiasson
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Grant Erb
Penny Anderson, Councillor

Marc Bouffard, Planning Director
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Marc Willett
Grant Erb left meeting at 7:45pm

Le mardi 30 avril 2024

Présents :

Donald Chiasson
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Grant Erb
Penny Anderson, conseillère

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Jana Dickie, secrétaire de séance

Absents :

Marc Willett
Grant Erb quitte la réunion à 19 h 45

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Grant Erb called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Grant Erb déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA

N/A

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

S.O.

3) ADOPTION OF AGENDA

Moved by: John Luce
Seconded by: Reg Boucher

To approve the agenda with the following change:
Elections and Updated PAC Policy will be discussed at a future meeting.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Que l'ordre du jour soit approuvé avec la modification suivante :
Les discussions portant sur les élections et sur la mise à jour de la Politique sur le comité consultatif en matière d'urbanisme auront lieu lors d'une réunion future.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>Grant Erb declared a conflict of interest with Application 2024-M011 - 1495 Miramichi Avenue.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Grant Erb se déclare en conflit d'intérêts avec la Demande 2024-M011 – 1495, avenue Miramichi.</p>
<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2024-M005</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Dave Brewster – Fairway Court • Mr. Brian Kenny – Fairway Court <p>Application 2024-M006</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ms. Patricia Salter & Mr. Denis Laplante – 26 Janeville Beach Road <p>Application 2024-M007</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Todd Pringle – 1175 Vantassell Street <p>Application 2024-M008</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Pascal Leblanc – 26 Crestview Street <p>Application 2024-M009</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Guillaume Ross – 2240 St. Peter Avenue <p>Application 2024-M011</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Christian Lanteigne – 1945 Miramichi Avenue 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2024-M005</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Dave Brewster – ruelle Court • Monsieur Brian Kenny – ruelle Fairway <p>Demande 2024-M006</p> <ul style="list-style-type: none"> • Madame Patricia Salter et Monsieur Denis Laplante – 26, route Janeville Beach <p>Demande 2024-M007</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Todd Pringle – 1175, rue Vantassell <p>Demande 2024-M008</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Pascal Leblanc – 26, rue Crestview <p>Demande 2024-M009</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Guillaume Ross – 2240, avenue St. Peter <p>Demande 2024-M011</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Christian Lanteigne – 1945, avenue Miramichi
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p><u>Minutes of February 27, 2024</u> Moved by: John Luce Seconded by: Reg Boucher</p> <p>That the minutes of the February 27, 2024, be approved as circulated.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p><u>Procès-verbal du 27 février 2024</u> Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Reg Boucher</p> <p>Que le procès-verbal du 27 février 2024 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>

<p>(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES</p> <p>N/A</p>	<p>(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL</p> <p>S.O.</p>
<p>(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS</p>	<p>(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<p>A. ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</p>	<p>A. RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Squire Green Inc. – Fairway Court: Application 2024-M005 <p>WHEREAS Mr. Dave Brewster, representing Squire Green Inc., has submitted a tentative subdivision plan “Fairways of Squire Green Subdivision: Phase 3” to the City of Bathurst. The purpose of the subdivision Plan is to create 24 building lots; and</p> <p>WHEREAS the property in question is presently zoned “R2” (Single and Two Family Unit Dwelling). The property has an area of 11,550 +/- square meters (2.9 acres); and</p> <p>WHEREAS BY-LAW NO. 2004-15 A BY-LAW FOR THE CITY OF BATHURST RESPECTING SUBDIVISIONS</p> <p>(1) The purpose of this By-Law is to regulate the subdividing of land in the City. Except as provided in the Act, no land within the City is to be subdivided except in accordance with the provisions of this By-Law.</p> <p>6. STREETS AND PUBLIC RIGHT-OF WAYS</p> <p>(1) Streets and public right-of-ways shown on a tentative plan shall have the following minimum widths and shall conform to the general specifications for the City of Bathurst.</p> <p>c) Local streets - 20 meters</p> <p>(2) Courts and cul-de-sacs shall have a maximum length of 180 meters from the entering street line and shall terminate with an area having a minimum radius of 20 meters in rural subdivisions and 18 meters in urban subdivisions.</p> <p>(5) In the interest of orderly development, no subdivision which extends beyond the limit of 180 meters from the</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Squire Green Inc. – ruelle Fairway : Demande 2024-M005 <p>ATTENDU QUE Monsieur Dave Brewster, représentant Squire Green Inc., a présenté un plan de lotissement provisoire « Lotissement Fairways of Squire Green : Phase 3 » à la Ville de Bathurst. Le but du plan de lotissement est de créer 24 terrains à bâtir; et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété en question est actuellement classée « R2 » (Habitation à unité simple ou à deux unités). La propriété a une superficie d'environ 11 550 mètres carrés (2,9 acres); et</p> <p>ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté 2004-15, un arrêté pour la Ville de Bathurst qui respecte les lotissements</p> <p>(1) Le présent arrêté a pour objet de réglementer le lotissement de terrains dans la municipalité. Sauf disposition contraire de la Loi, il est interdit de lotir un terrain dans la municipalité, sauf en conformité avec les dispositions du présent arrêté.</p> <p>6. RUES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(1) Les rues et les emprises publiques qui figurent sur un plan provisoire ont les largeurs minimales suivantes et sont conformes aux spécifications générales de la municipalité.</p> <p>c) Rues locales - 20 mètres</p> <p>(2) Les impasses ont une longueur maximale de 180 mètres à partir de l'entrée de la rue où ils débouchent et se terminent par une aire d'un rayon minimal de 20 mètres dans les lotissements ruraux et de 18 mètres dans les lotissements urbains.</p>

<p>entering or main access street line will be approved, unless in the opinion of the Development Officer and the Committee, the pace or pattern of development or topography indicates that it is expedient to do so.</p> <p>(6) In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the Committee shall give consideration to the relationship between such location as:</p> <p>a) The topography of the land;</p> <p>b) The provision of lots suitable for the intended use;</p> <p>c) Convenient access to the proposed subdivision and to lot within it;</p> <p>d) The convenient further subdividing of the land or adjoining land;</p> <p>e) Street names shown on the tentative or subdivision plan are subject to the approval of Council.</p> <p>7. LOTS, BLOCKS AND OTHER PARCELS</p> <p>(1) Every lot, block, and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut</p> <p>a) A street owned by the Municipality or the Crown, or;</p> <p>b) Such access other than a street mentioned in (a) as may be approved by the Committee as being advisable for the development of land.</p> <p>(2) The dimensions and area of a lot in a subdivision are subject to the requirements of the Zoning By-Law, and such variances as are permitted by the Advisory Committee.</p> <p>(4) The Development Officer shall require that a tentative plan or subdivision plan show street and building lines established by and Deferred Widening or Zoning By-Law.</p> <p>(5) Street blocks shall not exceed 240 meters or be less than 120 meters in length and shall have a depth of at least two lots.</p> <p>8. LANDS TO BE VESTED IN THE CITY</p>	<p>(5) Afin de favoriser un aménagement ordonné, aucun lotissement qui s'étend au-delà de la limite de 180 mètres à partir de l'entrée de la rue ou de sa voie principale d'accès ne sera approuvé, à moins que l'agent d'aménagement et le comité estiment que le rythme ou le schéma d'urbanisation ou la topographie justifient une décision contraire.</p> <p>(6) Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, le comité :</p> <p>a) tient compte de la topographie du terrain;</p> <p>b) veille à la création de lots qui puissent servir à l'affectation qui leur est attribuée;</p> <p>c) prend les mesures nécessaires pour assurer un bon accès au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte;</p> <p>d) prend les mesures nécessaires pour faciliter le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants;</p> <p>e) les noms de rues indiqués dans le plan provisoire de lotissement ou dans le plan de lotissement sont subordonnés à l'approbation du conseil.</p> <p>7. LOTS, ÎLOTS ET PARCELLES DE TERRAIN</p> <p>(1) Chaque lot, îlot et autre parcelle de terrain dans un lotissement proposé donne :</p> <p>a) ou bien sur une rue appartenant à la municipalité ou à la Couronne;</p> <p>b) ou bien sur une autre voie d'accès que celle visée à l'alinéa a) et que le comité peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.</p> <p>(2) Les dimensions et la superficie d'un lot dans un lotissement sont conformes aux exigences de l'Arrêté de zonage et aux dérogations que permet le comité consultatif.</p> <p>(4) L'agent d'aménagement doit exiger qu'un plan provisoire ou un plan de lotissement indique les alignements de rues et les limites de construction établis par un arrêté d'élargissement différé ou de zonage.</p>
--	---

(1) Subject to this Section, where a subdivision plan of land in all residential zoning districts other than rural districts, as a condition of approval of the subdivision plan, land in the amount of 10% of the area of the subdivision, exclusive of streets intended to be publicly owned, at such location as may be approved by the Advisory Committee, is to be set aside as land for public purposes, and so indicated on the subdivision plan.

(2) Subject to this Section, where a subdivision plan of land in zoning districts other than described in subsection (1), as a condition of approval of the subdivision plan, land in the amount of 6% of the area of the subdivision exclusive of streets intended to be publicly owned, at such location as may be approved by the Advisory Committee, is to be set aside as land for public purposes and so indicated on the subdivision plan.

The Planning Advisory Committee must make a recommendation to City Council for the propose subdivision.

The committee recommendation is only for the proposed location of a public street and land to be vested in the City as land for public purposes; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin, Development Officer, presented his report to the Committee and provided information, pictures, a PowerPoint Presentation and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin explained that this would be the last extension, the final phase for the project. A municipal easement would be required to access Golf Street; and

WHEREAS Mr. Dave Brewster, representing Squire Green Inc. explained to the committee:

- The final stage would have 24 lots and 12 buildings. All units will be 1400 – 1500 sq. ft. all lots will be +/- 50 x 100.
- Each duplex will be new and modern, all wires will be underground.
- This could be a continuation and completion of Fairway Court. Road width will be the same as the first phases.
- This will be an 11 million dollar project and will help with the housing problem in Bathurst.

(5) Les îlots ont une longueur maximale de 240 mètres, une longueur minimale de 120 mètres et une profondeur minimale de deux lots.

8. TERRAINS DÉVOLUS À LA MUNICIPALITÉ

(1) Sous réserve des autres dispositions du présent article, comme condition d’approbation d’un plan de lotissement dans un district de zonage résidentiel autre qu’un district rural, des terrains équivalant à 10 pour cent de la superficie du lotissement situés à un emplacement que peut approuver le comité consultatif, à l’exclusion des rues devant être des rues publiques, sont mis de côté comme terrains d’utilité publique et indiqués à ce titre dans le plan de lotissement.

(2) Sous réserve des autres dispositions du présent article, comme condition d’approbation d’un plan de lotissement dans un district de zonage autre qu’un district visé au paragraphe (1), des terrains équivalant à 6 pour cent de la superficie du lotissement situés à un emplacement à être approuvé par le comité consultatif, à l’exclusion des rues devant être des rues publiques, sont mis de côté à des fins d’utilité publique et indiqués à ce titre dans le plan de lotissement.

Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit faire une recommandation au conseil municipal pour le lotissement proposé.

La recommandation du comité ne concerne que l’emplacement proposé d’une rue publique et un terrain dévolu à la Ville comme terrain d’utilité publique; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin, agent d’urbanisme, a présenté son rapport au comité et lui a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a expliqué que ce serait le dernier prolongement, la phase finale du projet. Une servitude municipale serait nécessaire pour accéder à la rue Golf; et

ATTENDU QUE Monsieur Dave Brewster, représentant Squire Green Inc. a expliqué au comité :

WHEREAS Ms. Penny Anderson asked how long before this project is completed; and

WHEREAS Mr. Brewster explained the project would be complete in 5 years, perhaps 3 years. The construction season is very short, a subdivision agreement is the next step in this project. A price point has not been determined yet as there are too many factors to consider; and

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked for details about the 11 million dollar project, does this just include the construction costs; and

WHEREAS Mr. Brewster explained this would include all infrastructure, construction, green space, money in lieu of park land; and

WHEREAS Mr. Reg Boucher voiced his opinion that this project will be a success; and

WHEREAS the Planning and Engineering departments have reviewed this application and recommend the proposed public street as shown on the Tentative Subdivision Plan "Fairways of Squire Green Subdivision: Phase 3".

WHEREAS the Planning department recommends that Council, in lieu of requiring land to be set aside as park land, that a sum of money be paid to the municipality in the amount of 6% of the market value of the land in the subdivision at the time of submission for approval of the subdivision plan, exclusive of streets intended to be publicly owned as per section 8.5 of the City of Bathurst Subdivision by-law. The City already owns undeveloped park land in the subdivision. Also, the size of land to be reserved as park land for this subdivision will be too small for development.

WHEREAS the proposed subdivision shall conform to city by-laws and all other municipal requirements and all future buildings and/or structure set-back shall conform to the city of Bathurst Zoning by-law unless approved by the Planning Advisory Committee.

- L'étape finale comprendrait 24 lots et 12 bâtiments. Toutes les unités seraient de 1400 à 1500 pieds carrés et tous les lots d'environ 50 x 100.
- Tous les duplex seront neufs et modernes, tous les fils passeront sous la terre.
- Cela pourrait être une extension et un achèvement de la ruelle Fairway. La largeur de la rue sera la même que les premières phases.
- C'est un projet de 11 millions de dollars qui aidera à régler le problème de logement à Bathurst.

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a demandé le délai d'achèvement du projet; et

ATTENDU QUE Monsieur Brewster a expliqué que le projet serait terminé en 5 ans, possiblement 3. La saison de la construction est très courte et une entente de lotissement constitue la prochaine étape du projet. Aucun prix arrondi n'a été déterminé puisqu'il y a trop de facteurs à considérer; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé des détails sur le projet de 11 millions de dollars. Est-ce que ce montant comprend les coûts de construction; et

ATTENDU QUE Monsieur Brewster a expliqué que ce montant comprend les installations, la construction, les espaces verts et tout argent tenant lieu d'affectation de forêt-parc; et

ATTENDU QUE Monsieur Reg Boucher a indiqué qu'il est d'avis que ce projet connaîtra du succès; et

ATTENDU QUE les services d'urbanisme et d'ingénierie ont examiné la demande et qu'ils recommandent la rue publique proposée comme indiqué dans le plan de lotissement provisoire « Lotissement Fairways of Squire Green : Phase 3 ».

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme recommande au conseil d'exiger le versement à la municipalité d'une somme équivalente à 6 % de la valeur marchande des terrains du lotissement au moment de la présentation de la demande d'approbation du plan de lotissement, à l'exclusion des rues devant être des rues publiques. (article 8.5 de l'Arrêté de lotissement de la City of Bathurst) plutôt que de demander que le terrain soit mis

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the proposed subdivision plan as presented with the following conditions:

- In lieu of requiring land to be set aside as park land, that a sum of money be paid to the municipality in the amount of 6% of the market value of the land in the subdivision at the time of submission for approval of the subdivision plan, exclusive of streets intended to be publicly owned as per section 8.5 of the City of Bathurst Subdivision by-law.
- Proposed subdivision shall conform to city by-laws and all other municipal requirements.
- All future buildings and/or structure set-back shall conform to the city of Bathurst Zoning by-law unless approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

de côté comme forêt-parc. La Ville est déjà propriétaire de forêts-parcs non exploitées dans le lotissement. De plus, le terrain à mettre de côté pour forêt-parc sera trop petit pour être exploité.

ATTENDU QUE le lotissement proposé doit respecter les règlements municipaux et toute autre exigence municipale, et que tout retrait futur associé aux bâtiments ou structures doit être conforme à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst à moins de recevoir une approbation du comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

Le plan de lotissement proposé soit approuvé comme il a été présenté avec les conditions suivantes :

- Exiger le versement a la municipalité d'une somme équivalente à 6 % de la valeur marchande des terrains du lotissement au moment de la présentation de la demande d'approbation du plan de lotissement, à l'exclusion des rues devant être des rues publiques. (article 8.5 de l'Arrêté de lotissement de la City of Bathurst) plutôt que de demander que le terrain soit mis de côté comme forêt-parc.
- Le lotissement proposé doit respecter les règlements de la Ville et autres exigences municipales.
- Tout retrait futur associé aux bâtiments ou structures doit être conforme à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst à moins de recevoir une approbation du comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Black & McDonald – 1495 Miramichi Avenue:
Application 2024-M011

WHEREAS Black & McDonald is requesting rezoning of the former Nissan dealership on Miramichi Avenue as follows:

- Renovation of existing Nissan building for new Black & McDonald and Power Precision Office and Workshop.
- “Black & McDonald Ltd wants to move to have both Black & McDonald and Power Precision under the same roof. New location will allow for more opportunity to grow and add new services and keep work in the region. Existing building offer good floor plan with minimum modification to us to move in and will allow us to do more work here instead of sending out to our Dartmouth Shop.”
- Black & McDonald currently located at 1318 Miramichi Avenue.
- Power Precision located at 1780 Connelly Street in the industrial park.

WHEREAS Mr. Marc Bouffard, Director of Planning, presented his report to the Committee and provided information, pictures, a PowerPoint Presentation and documents to the Committee. See original package for complete presentation; and

Description of the property to rezone:

- Located at 1945 Miramichi Avenue
- Parcel A:
 - Has a triangular shape
 - PID 20035986
 - Lot A on the Sumner Tire & Automobile Ltd subdivision plan approved and registered in 1978.
 - ± 980 feet of frontage on Miramichi Avenue
 - surface area of ±4.3 acres
- Parcel B
 - PID 20538278
 - annexed in 1981.
 - width of 75 feet

- Black & McDonald – 1495, avenue Miramichi :
Demande 2024-M011

ATTENDU QUE Black & McDonald demande le rezonage de l’ancien concessionnaire Nissan sur l’avenue Miramichi comme suit :

- Rénovation du bâtiment Nissan existant pour le nouveau bureau et atelier de Black & McDonald et Power Precision
- « Black & McDonald Ltd désire déménager afin d’avoir Black & McDonald et Power Precision sous un même toit. Le nouvel emplacement offrira une plus grande possibilité de croissance et permettra d’ajouter de nouveaux services et de demeurer dans la région. Le bâtiment existant offre un bon plan d’étage et ne nécessitera que des modifications minimales. Nous pourrions effectuer davantage de travaux ici plutôt que de faire appel à notre atelier de Dartmouth. »
- Black & McDonald est actuellement située au 1318, avenue Miramichi.
- Power Precision est située au 1780, rue Connelly dans le parc industriel.

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard, directeur d’urbanisme, a présenté son rapport au comité et qu’il lui a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents. Vous pouvez consulter la trousse originale pour obtenir la présentation en entier; et

Description de la propriété à rezoner :

- Située au 1945, avenue Miramichi
- Parcelle A :
 - A une forme triangulaire
 - NIP 20035986
 - Lot A sur le plan de lotissement Sumner Tire & Automobile Ltd approuvé et enregistré en 1978.
 - Environ 980 pieds de façade sur l’avenue Miramichi
 - Superficie d’environ 4,3 acres
- Parcelle B
 - NIP 20538278
 - Incorporée en 1981

- area of 29,635 ft²
- The two consolidated parcels have a width of nearly 1055 feet on Miramichi Avenue
- surface area of ± 4.98 acres

Municipal Plan:

- Subject property is designated "Commercial".
- The municipal plan contains a number of policy statements relating to the "Commercial" and "Industrial" designations.
- The applicant requests that the land use in the municipal plan be changed from "Commercial" to "Industrial".

Applicant:

- Black & McDonald recently acquired Power Precision.
- Specialized in the refurbishment of electrical transformers and the manufacturing of specialized equipment including "E-Houses" used as electrical substations, from "wind energy to other renewable projects".

Rezoning request:

- Request is to rezone of a portion of the property only.
- ±12,000 m² or 3 acres.
- 116 m of frontage on Miramichi Avenue.
- Before submitting a rezoning application, Power Precision applied for and obtained temporary permission from the PAC in September 2023 "to use the property for a fabrication shop. Power Precision specializes in the fabrication and retrofitting of electrical equipment".
- At that time, the Planning Committee did receive two objections from property owners on Brideau Street and Miramichi Avenue.
- This temporary permission was extended to Black & McDonald in January 2024, with the same conditions.

Visual impacts:

- Building has been on the property since the early 1980s.
- Some aesthetic improvements will be made to its facades & some garage doors will be removed.

- Largeur de 75 pieds
- Superficie de 29 635 pieds carrés

- Les deux parcelles consolidées ont une largeur de presque 1055 pieds sur l'avenue Miramichi
- une superficie de 4,98 acres

Plan municipal :

- La propriété visée est classée « Commerciale ».
- Le Plan municipal contient certains énoncés de politique portant sur les désignations « Commerciale » et « Industrielle ».
- Le demandeur souhaite que la désignation du terrain soit changée de « Commerciale » à « Industrielle » dans le Plan municipal.

Demandeur :

- Black & McDonald a récemment fait l'achat de Power Precision.
- Spécialisation dans la remise à neuf de transformateurs électriques et la fabrication d'équipement spécialisé incluant des « maisons électriques » utilisées comme postes électriques, de « l'énergie éolienne aux autres projets renouvelables ».

Demande de rezonage :

- La demande vise à ne rezoner qu'une partie de la propriété.
- Environ 12 000 m² ou 3 acres.
- 116 m de façade sur l'avenue Miramichi.
- Avant de présenter une demande de rezonage, Power Precision a présenté une demande et obtenu une permission temporaire du comité consultatif en matière d'urbanisme en septembre 2023 « pour utiliser la propriété comme atelier de fabrication. Power Precision se spécialise dans la fabrication et la rénovation d'équipement électrique ».
- À ce moment, le comité d'urbanisme avait reçu deux objections de propriétaires sur la rue Brideau et l'avenue Miramichi.
- Cette permission temporaire a été élargie pour inclure Black & McDonald en janvier 2024, avec les mêmes conditions.

Impact visuel :

- The visual footprint of the new facility should be reduced with the disappearance of the parking lot of the former car dealership.
- The applicant mentions that the bulk of activities will take place indoors.
- However, the company plans to store and work on the modular buildings (E-Houses) outside the main building.
- Structures are prefabricated elsewhere in the province and arrive on the property already assembled.
- Technicians will have to work outside to install electrical and electronic equipment inside these E-Houses.
- The company intends to use containers to store tools and equipment, as it does at its current facilities.
- It also parks a 53-foot trailer used as a mobile office.
- These pieces of equipment may have a certain visual impact on neighboring properties.
- Former car dealership also used several containers for storage.
- Numerous semi-trailers are also parked on the neighboring lot occupied by a trucking company.
- The number of containers could be specified in the conditions attached to the rezoning.
- It would also be reasonable to request that these containers be placed on the side parcel (yard).
- The applicant has indicated that the company could erect a fence along residential properties if this were to become an issue.

New proposed zoning

Municipal Plan:

- It is recommended to change the land use designation of the portion of the property indicated by the applicant from "Commercial" to "Industrial".
- The balance of the property will remain "Commercial".

Zoning:

- It is recommended to change the zoning of the portion of the property from "Highway Commercial - HC" to "Light Industrial - LI".

- Le bâtiment est sur la propriété depuis le début des années 1980.
- Certaines améliorations esthétiques seront apportées à ses façades et quelques portes de garage seront retirées.
- L’empreinte visuelle des nouvelles installations devrait être réduite avec l’élimination du terrain de stationnement de l’ancien concessionnaire.
- Le demandeur mentionne que presque toutes les activités auront lieu à l’intérieur.
- Toutefois, l’entreprise prévoit entreposer et travailler sur des bâtiments modulaires (maisons électriques) à l’extérieur du bâtiment principal.
- Les structures sont préfabriquées ailleurs dans la province et arrivent sur la propriété déjà assemblées.
- Les techniciens devront travailler à l’extérieur pour installer l’équipement électrique et électronique à l’intérieur de ces maisons électriques.
- L’entreprise prévoit utiliser des conteneurs pour ranger les outils et l’équipement comme elle le fait aux installations existantes.
- Une remorque de 53 pieds est également utilisée comme bureau mobile
- Ces pièces d’équipement peuvent avoir un certain impact visuel sur les propriétés avoisinantes.
- L’ancien concessionnaire d’automobiles utilisait également plusieurs conteneurs pour le rangement.
- Plusieurs semi-remorques sont également stationnées sur le lot avoisinant occupé par une entreprise de camionnage.
- Le nombre de conteneurs pourrait être précisé dans les conditions liées au rezoning.
- Il serait également raisonnable de demander que ces conteneurs soient placés sur la parcelle latérale (cour).
- Le demandeur a indiqué que l’entreprise pourrait installer une clôture le long des propriétés résidentielles si cela cause des problèmes.

Nouveau zonage proposé

Plan municipal :

Proposed conditions by the planning staff:

- 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 Act.
- The following terms and conditions are proposed by the planning director at this time and are subject to review by the PAC and Council:
 1. A maximum of 8 containers for the storage of materials and tools used by the company will be permitted. These containers must be placed only in the side yard between the building and the parcel bearing the PID 20848891 (Armour transportation).
 2. Except for equipment to be installed in E-Houses stored outside, all other work and activities carried out by the company must be done inside the building.
 3. Building doors must be completely closed when noisy work is being carried out indoors.
 4. All provisions of the zoning by-law continue to apply.
 5. No exterior lighting shall be projected or spill over onto neighbouring properties.
 6. The owner must install and maintain a 6-foot-high fence along the boundary of residential properties to act as a visual screen.

WHEREAS Mr. Christian Lanteigne, representing Black & McDonald explained the following to the committee:

- Only looking to rezone a portion of the property, the section with the main building.
- They do store items outside but it will be hidden from the street.
- The painting that will be performed will be on a much smaller scale than when this was an automobile dealership. All painting will be completed inside, the garage will have an air exchanger.
- If the rear neighbors request a fence they will install a fence. Currently, NB Power has an easement between the building and the neighboring properties.

- Il est recommandé de changer la désignation de la portion de la propriété identifiée par le demandeur de « Commerciale » à « Industrielle ».
- Le reste de la propriété demeurera « Commerciale ».

Zonage :

- Il est recommandé de changer la portion de la propriété de « Commerciale routière - CR » à « Industrielle légère – IL ».

Conditions proposées par le personnel d'urbanisme :

- Il est recommandé que le rezonage de la propriété soit conditionnel en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.
- Cette entente de rezonage serait également assujettie à des modalités et conditions entre la Ville de Bathurst et le propriétaire conformément à la Loi.
- Les modalités et conditions suivantes sont proposées par le directeur d'urbanisme et sont assujetties à une révision du comité consultatif en matière d'urbanisme et du conseil :
 1. Un maximum de 8 conteneurs pour le rangement de matériel et d'outils par l'entreprise sera permis. Ces conteneurs doivent être placés uniquement dans la cour latérale entre le bâtiment et la parcelle portant le NIP 20848891 (Armour Transport).
 2. À l'exception de l'équipement devant être installé dans les maisons électriques stockées à l'extérieur, toutes les activités de l'entreprise doivent avoir lieu à l'intérieur du bâtiment.
 3. Les portes du bâtiment doivent être entièrement fermées lorsque des travaux bruyants sont effectués à l'intérieur.
 4. Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
 5. Aucun éclairage extérieur ne doit être projeté ou se répandre sur les propriétés avoisinantes.
 6. Le propriétaire doit installer et conserver une clôture d'une hauteur de 6 pieds le long des limites des propriétés résidentielles. Cette clôture servira d'écran visuel.

- They will store their containers between the building and Armour Transport. They will be storing 10+ containers.
- A small, permanent shed will be used for tool storage.
- The site will be kept clean at all times.
- This will create less traffic and noise than when it was a car dealership.
- All work will be completed from Monday to Friday, 8am to 4:30pm.
- They have never received a noise or dust complaint at their current location.

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked for additional information on their E-Houses, height and size; and

WHEREAS Mr. Christian Lanteigne explained the E-Houses are 10–13 feet wide and 10 feet high; and

WHEREAS Mr. Marc Bouffard, Planning Director, has reviewed this application and recommends the property be rezoned as a conditional rezoning under Section 59 of the Community Planning Act with terms and conditions.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To recommend to Council the rezoning of 1495 Miramichi Avenue as presented with the following conditions:

- 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 Act.
- The following terms and conditions are proposed by the planning director at this time subject to review by the PAC and Council:
 1. A maximum of 10 containers for the storage of materials and tools used by the company will be permitted. These containers must be placed only in the side yard between the building and the parcel bearing the PID 20848891 (Armour transportation).

ATTENDU QUE Monsieur Christian Lanteigne, représentant Black & McDonald, a expliqué ce qui suit au comité :

- Il ne souhaite rezoner qu’une portion de la propriété, soit la section avec le bâtiment principal.
- Ils entreposent des articles à l’extérieur, mais ceux-ci ne seront pas visibles de la rue.
- Les travaux de peinture seront effectués à une échelle beaucoup moins grande que lorsque le bâtiment était un concessionnaire d’automobiles. Toute la peinture sera faite à l’intérieur et le garage sera doté d’un échangeur d’air.
- Si les voisins à l’arrière demandent une clôture, celle-ci sera aménagée. Énergie NB a actuellement une servitude entre le bâtiment et les propriétés avoisinantes.
- Ils entreposeront leurs conteneurs entre le bâtiment et Armour Transport. Le nombre de conteneurs sera de 10 et plus.
- Une petite remise permanente sera utilisée pour ranger les outils.
- Le site sera entretenu en tout temps.
- La circulation sera moins importante que lorsque le bâtiment était un concessionnaire d’automobiles.
- Tout le travail sera effectué du lundi au vendredi, de 8 h à 16 h 30.
- Ils n’ont jamais reçu de plaintes associées au bruit ou à la poussière là où ils sont actuellement.

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé de l’information supplémentaire sur leurs maisons électriques, leur hauteur et leur taille; et

ATTENDU QUE Monsieur Christian Lanteigne a expliqué que les maisons électriques ont une largeur de 10 à 13 pieds et une hauteur de 10 pieds; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard, directeur d’urbanisme, Planning Director, a examiné cette demande et recommande que la propriété soit rezonée de manière conditionnelle en vertu de l’article 59 de la Loi sur l’urbanisme avec certaines modalités et conditions.

2. With the exception of equipment to be installed in E-Houses stored outside, all other work and activities must be carried out inside the building.
3. Building doors must be completely closed when noisy work is being carried out indoors. The provisions contained in By-law No. 2005-14 respecting the prevention of excessive noise within the City of Bathurst continue to apply.
4. All provisions of the Zoning By-law continue to apply.
5. No exterior lighting shall project or overhang onto neighbouring properties.
6. If and when required by the City of Bathurst, the owner shall install and maintain a 6-foot high fence along residential properties to act as a visual screen.

YEA – 4
NAY – 0

MOTION CARRIED

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce
Appuyée par : Marc Richard

Le rezonage du 1495, avenue Miramichi est recommandé au conseil avec les conditions suivantes :

- Il est recommandé que le rezonage de la propriété soit conditionnel en vertu de l’article 59 de la Loi sur l’urbanisme.
- Cette entente de rezonage serait également assujettie à des modalités et conditions entre la Ville de Bathurst et le propriétaire conformément à la Loi.
- Les modalités et conditions suivantes sont proposées par le directeur d’urbanisme et sont assujetties à une révision du comité consultatif en matière d’urbanisme et du conseil :
 1. Un maximum de 8 conteneurs pour le rangement de matériel et d’outils par l’entreprise sera permis. Ces conteneurs doivent être placés uniquement dans la cour latérale entre le bâtiment et la parcelle portant le NIP 20848891 (Armour Transport).
 2. À l’exception de l’équipement devant être installé dans les maisons électriques stockées à l’extérieur, toutes les activités de l’entreprise doivent avoir lieu à l’intérieur du bâtiment.
 3. Les portes du bâtiment doivent être entièrement fermées lorsque des travaux bruyants sont effectués à l’intérieur.
 4. Toutes les dispositions de l’Arrêté de zonage continuent de s’appliquer.
 5. Aucun éclairage extérieur ne doit être projeté ou se répandre sur les propriétés avoisinantes.
 6. Le propriétaire doit installer et conserver une clôture d’une hauteur de 6 pieds le long des limites des propriétés résidentielles. Cette clôture servira d’écran visuel.

OUI – 4
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- City of Bathurst – Downtown Bathurst Area:
Application 2024-M012

WHEREAS City Council for the City of Bathurst intends to consider amendments to By-Law No. 2008-01 entitled "The City of Bathurst Zoning By-Law" by the adoption of a series of modifications deemed necessary. These amendments are corrections and modifications of text as per attached document; and

WHEREAS the Planning Advisory Committee must make a recommendation to City Council under Section 66(1) of the Community Planning Act; and

WHEREAS the following modifications are requested:

Section 3.20.1 Vehicular Off-Street parking

Current Zoning states: Not less than 1.5 spaces for each dwelling unit.

New proposed zoning: Reduce this requirement to 1 space per dwelling unit.

WHEREAS the zoning by-law requires only one parking space for single-family or semi-detached homes, which are generally larger than apartments and can accommodate several people with automobiles. An apartment in a multi-unit building is normally occupied by a smaller household than a traditional family living in a single-family home. The current standard of 1.5 parking spaces per dwelling requires the construction of larger parking lots than necessary.

Section 4.3.1 Permitted uses in the Central Business District (CBD Zone)

Current Zoning states: Several commercial uses are permitted in the CBD zone. Under paragraph (xxi), "a dwelling permitted in any residential zone and subject to the same requirements of that zone" is also permitted.

New proposed zoning: Paragraph (xxi) should read as follows: A one-or two-unit dwelling, a townhouse dwelling or an apartment building.

WHEREAS under the current text, residential zones R1, R2, R3 and R4 must be referred to in determining the development standards applicable to apartment buildings in CBD zones. In R4 zones, which are the most permissive, the number of dwelling units permitted in an apartment

- Ville de Bathurst – Zone du centre ville de Bathurst : **Demande 2024-M012**

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Bathurst prévoit considérer des modifications à l'Arrêté 2008-01 intitulé Arrêté de zonage de la City of Bathurst en adoptant une série de modifications jugées nécessaires. Ces modifications sont des corrections et changements au texte conformément au document en annexe; et

ATTENDU QUE le comité consultatif en matière d'urbanisme doit faire une recommandation au conseil municipal en vertu de l'article Section 66(1) de la Loi sur l'urbanisme; et

ATTENDU QUE les modifications suivantes sont demandées :

Article 3.20.1 Stationnement hors-rue

Zonage actuel : Au moins 1,5 espace pour chaque unité d'habitation.

Nouveau zonage proposé : Réduire cette exigence à 1 espace par unité d'habitation.

ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage n'exige qu'un espace de stationnement pour les habitations unifamiliales ou jumelées, que celles-ci sont habituellement plus grandes que des appartements et qu'elles peuvent accueillir plusieurs personnes avec des voitures. Un appartement dans un bâtiment à plusieurs unités est habituellement occupé par un ménage plus petit qu'une famille traditionnelle vivant dans une habitation unifamiliale. La norme actuelle de 1,5 espace de stationnement par habitation exige la construction de terrains de stationnement plus grands que nécessaire.

Article 4.3.1 Usages permis dans une zone commerciale centre ville (zone CCV)

Zonage actuel : Plusieurs usages commerciaux sont permis dans la zone CCV. En vertu de l'article (xxi), « une habitation permise dans les zones résidentielles et soumise aux mêmes exigences que dans une telle zone » est également permise.

Nouveau zonage proposé : L'article (xxi) devrait se lire comme suit : Une habitation à une ou deux unités, une habitation en rangée ou un immeuble d'habitation.

building is limited to 32. In addition, Table 4 in the appendix sets out Height and Lot Occupancy requirements that vary according to these different residential zones. In a R4 zone, a multi-family dwelling may not exceed 7.3 meters in height, which is very restrictive. The Lot Occupancy Ratio is also limited to 50%, WHEREAS other types of buildings can occupy 100% of the lot area.

In fact, these standards contradict the provisions of paragraph E(1) concerning the height of a main building in the downtown area, as follows: "The height of a main building or structure shall not exceed 18.3 meters, except in the case of hotels, office buildings or apartment buildings which shall not exceed 8 stories or 29.3 meters.

Rewriting paragraph 4.3.1 A (xxi) as proposed eliminates these ambiguities and contradictions. The number of housing units would be conditioned by the height of the building, which could be up to 8 storeys.

WHEREAS Mr. Marc Bouffard, Director of Planning, presented his report to the Committee and provided information and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Marc Bouffard explained now is the time to prepare for future downtown development.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To recommend to Council the amendments to By-Law No. 2008-01 entitled "The City of Bathurst Zoning By-Law" by the adoption of a series of modifications deemed necessary.

YEA – 5
NAY – 0

ATTENDU QUE, en vertu du texte actuel, on doit faire mention des zones résidentielles R1, R2, R3 et R4 pour déterminer les normes d'urbanisme applicables aux immeubles d'habitation dans les zones CCV. Dans les zones R4, qui sont les plus permissives, le nombre d'unités permises dans un immeuble d'habitation est limité à 32. De plus, le tableau 4 en annexe fixe les exigences de hauteur et d'occupation du lot qui varient en fonction des différentes zones résidentielles. Dans une zone R4, une habitation multifamiliale ne doit pas dépasser 7,3 mètres de hauteur, ce qui est très restrictif. Le coefficient d'occupation est également limité à 50 % alors que d'autres types de bâtiments peuvent occuper 100 % de la superficie du lot.

En fait, ces normes contredisent les dispositions de l'article E(1) en ce qui a trait à la hauteur d'un bâtiment principal dans la zone de centre-ville : « La hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal ne peut dépasser 18,3 mètres, exception faite des hôtels, immeubles de bureaux ou immeubles résidentiels, qui ne peuvent comporter plus de 8 étages ou dépasser 29,3 mètres de hauteur. »

En apportant les modifications proposées à l'article 4.3.1 A (xxi), ces ambiguïtés et contradictions sont éliminées. Le nombre d'unités d'habitation dépendrait de la hauteur du bâtiment qui pourrait atteindre 8 étages.

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard, directeur d'urbanisme, a présenté son rapport au comité et lui a fourni de l'information et des documents; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard a expliqué qu'il est temps de préparer le développement futur du centre-ville.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

Les modifications à l'Arrêté 2008-01 intitulé Arrêté de zonage de la City of Bathurst soient recommandées au conseil en adoptant une série de modifications jugées nécessaires.

OUI – 5
NON – 0

MOTION CARRIED	MOTION ADOPTÉE
<p>B. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</p>	<p>B. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Ms. Patricia Salter & Mr. Denis Laplante – 1206 Riverside Drive: Application 2024-M006 <p>WHEREAS Ms. Patricia Salter & Mr. Denis Laplante have made an application to rebuild a new house of 42 feet by 55 feet on their property. The applicants propose to build the new house 20 feet +/- from the street lot lines and 20 feet +/- from the rear lot lines. The lot size is 107 feet by 100 feet+/- (10,728 sq. ft.); and</p> <p>WHEREAS the property is zoned Residential Single or Two Unit Dwelling (R2); and</p> <p>WHEREAS the City Zoning By-Law states that “No main building may be placed, erected or altered so that it is within 25 feet from the street and rear lot lines” creating a variance of 5 foot +/- for street and rear lot lines setback; and</p> <p>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</p> <p>WHEREAS Ms. Patricia Salter presented the following information to the committee:</p> <ul style="list-style-type: none"> • The new home would improve the neighborhood. • The house will be centered in the middle of the lot. <p>WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and</p> <p>WHEREAS the Planning Department received a letter of support regarding this application, see package for original letter; and</p> <p>WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the request for the front and rear lot lines variances as per site plan provided.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Madame Patricia Salter et Monsieur Denis Laplante – 1206, promenade Riverside : Demande 2024-M006 <p>ATTENDU QUE Madame Patricia Salter et Monsieur Denis Laplante ont présenté une demande visant à reconstruire une nouvelle maison de 42 pieds sur 55 pieds sur leur propriété. Les demandeurs proposent de construire la nouvelle maison à environ 20 pieds de la limite de rue et à environ 20 pieds de la limite de lot arrière. La taille du lot est d'environ 107 pieds sur 100 pieds (10 728 pieds carrés); et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R2); et</p> <p>ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst, « Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal de façon qu'il se trouve à moins de 25 pieds des limites de rue et de lot arrière », ce qui entraînerait un écart d'environ 5 pieds pour les limites de rue et de lot arrière; et</p> <p>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</p> <p>ATTENDU QUE Madame Patricia Salter a présenté les renseignements suivants au comité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nouvelle maison améliorerait le voisinage. • La maison serait centrée au milieu du lot. <p>ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et</p> <p>ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a reçu une lettre de soutien liée à cette demande. Consultez la trousse pour voir la lettre originale; et</p>

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Donald Chiasson
Seconded by: Marc Richard

To approve the application from Ms. Patricia Salter & Mr. Denis Laplante build a new house of 42 feet by 55 feet (2,310 sq. ft.) on the property located at 1206 Riverside Drive 20 feet +/- from the street lot lines and 20 feet +/- from the rear lot lines with the following terms and conditions:

- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.
- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning by-law requirements.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Todd Pringle & Mrs. Carmel Harrison – 1175 Vantassell Street: **Application 2024-M007**

WHEREAS Mr. Todd Pringle & Mrs. Carmel Lynn Harrison have made an application to build an addition on the front of their house. The addition will be 8 feet by 19.6 feet; and

WHEREAS the proposed addition will be located 17 feet +/- from the street line. The City Zoning By-Law states that “the main building may not be placed, erected or altered so that it is within 25 ft. of a street lot line”, creating a variance of 8.2 ft.+/- (32%); and

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a examiné cette demande et qu’il recommande la demande liée aux écarts des limites de lot avant et arrière conformément au plan de situation fourni.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Magame Patricia Salter et Moniseur Denis Laplante visant à construire une nouvelle maison de 42 pieds sur 55 pieds (2310 pieds carrés) sur la propriété située au 1206, promenade Riverside à environ 20 pieds de la limite de rue et environ 20 pieds de la limite de lot arrière soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

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

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Todd Pringle et Madame Carmel Harrison – 1175, rue Vantassell : **Demande 2024-M007**

ATTENDU QUE Monsieur Todd Pringle et Madame Carmel Lynn Harrison ont présenté une demande visant à construire un ajout sur le devant de leur maison. L’ajout sera de 8 pieds sur 19,6 pieds; et

ATTENDU QUE l’ajout proposé sera situé à environ 17 pieds de la limite de rue. Conformément à l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst, « Il est interdit d’implanter, d’édifier ou de modifier le bâtiment principal de façon

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. Todd Pringle approached the Committee and pointed out the following:

- The front entrance leads directly in the living room.
- The new addition would be used as a mudroom for coats and boots.
- The addition would be 19 x 8 but that includes a covered deck. The “mudroom” would be 8 x 8.
- The addition would be built over the original concrete steps.

WHEREAS Mr. Donald Chiasson explained that a 32% variance is very large; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and does not recommend; the application represents a variance of 32% of the required setback.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To refuse the application from Mr. Todd Pringle & Mrs. Carmel Lynn to build an addition of 8 feet by 19.6 feet on the house located at 1175 Vantassell Street because it does not meet the intent of the City of Bathurst Zoning by-law.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

qu’il se trouve à moins de 25 pieds d’une limite de rue », créant un écart d’environ 8,2 pieds (32 %); 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 Todd Pringle a fourni les renseignements suivants au comité :

- L’entrée avant mène directement au salon.
- Le nouvel ajout serait utilisé comme vestiaire d’entrée pour les manteaux et les bottes.
- L’ajout serait de 19 x 8, mais cela comprend une terrasse couverte. Le « vestiaire » serait de 8 x 8.
- L’ajout serait construit par-dessus les marches originales en béton.

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a expliqué qu’un écart de 32 % est un écart très important; et

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

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection du voisinage par rapport à cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a examiné cette demande et ne la recommande pas; la demande représente un écart de 32 % du recul exigé.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Monsieur Todd Pringle et Madame Carmel Lynn visant à construire un ajout de 8 pieds sur 19,6 pieds sur la maison située au 1174 rue Vantassell soit refusée parce qu’elle ne respecte pas les intentions de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Mr. Pascal LeBlanc – 26 Crestview Street:
Application 2024-M008

WHEREAS Mr. Pascal LeBlanc has made an application to build a detached garage 32’ x 40’ (1280 square feet) on his property. There are presently three other accessory buildings on the property (272 square feet); and

WHEREAS the property is presently zoned Single-Family Residential (R1); and

WHEREAS the property is approximately 58,068 square feet (1.3 acre) and the area of the proposed garage and existing accessory buildings represents 2.7 percent of the lot area; and

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 (1000 sq.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 55 percent for the accessory buildings area (552 square feet) and a variance of 7 feet for the width and depth of the building. One existing garage will be removed and replaced with the new build; 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. Pascal LeBlanc addressed the committee and presented the following points:

- The new garage will improve the look of his property.
- An old shed will be removed.
- The new garage is required for storage of his personal vehicles and toys – tractor, side by side, snowmobiles.
- The garage will only be used for personal use.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

- Monsieur Pascal LeBlanc – 26, rue Crestview Street : **Demande 2024-M008**

ATTENDU QUE Monsieur. Pascal LeBlanc a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 32 Pi x 40 pi (1280 pieds carrés) sur sa propriété. Il y a actuellement trois autres bâtiments accessoires sur la propriété (272 pieds carrés); et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R1); et

ATTENDU QUE la propriété est d’environ 58 068 pieds carrés (1,3 acre) et que la superficie du garage proposé et des bâtiments accessoires existants représente 2,7 % de la superficie du lot; et

ATTENDU QUE, conformément à l’article 10.5 du règlement sur le Plan rural, aucun bâtiment ou structure accessoire ne doit :

- (c) dépasser une superficie de quatre-vingt-treize mètres carrés (1000 pieds carrés) ou avoir une largeur ou une profondeur de plus de dix mètres (33 pieds).
- (e) occuper plus de dix pour cent de la superficie d’un lot; et

ATTENDU QUE cela crée un écart de 55 pour cent pour la superficie des bâtiments accessoires (552 pieds carrés) et de 7 pieds pour la largeur et la profondeur du bâtiment. Un garage existant sera retiré et remplacé par la nouvelle construction; and

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 Pascal LeBlanc a partagé les éléments suivants avec le comité :

- Le nouveau garage améliorera l’apparence de sa propriété.
- Une vieille remise sera retirée.
- Le nouveau garage est nécessaire pour entreposer ses véhicules personnels et jouets – tracteur, côte à côte, motoneiges.
- Le garage ne sera utilisé qu’à des fins personnelles.

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

WHEREAS the Planning Department has reviewed this application. The total area of accessory buildings on the property will represent 2.7% 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: Reg Boucher
Seconded by: John Luce

To approve the application from Mr. Pascal LeBlanc to build a detached garage 32' x 40' (1280 square feet) on his property located at 26 Crestview Street with the following condition:

- The detached garage can not be used or converted to a dwelling or business.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Media 2000 Inc. – 2240 St-Peter Avenue:
Application 2024-M009

WHEREAS Media 2000 Inc. has made an application to modify to the existing billboard sign located at 2240 St-Peter Avenue for an “Electronic Message Board Sign”. The property is zoned Highway Commercial. The type of sign proposed is not specifically permitted under the City of Bathurst Zoning by-law; and

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 examiné cette demande. La superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété représentera 2,7 % de la superficie du lot. Nous recommandons la demande de dérogation à la condition que le bâtiment ne soit pas utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Pascal LeBlanc visant à construire un garage détaché de 32 pi sur 40 pi (1280 pieds carrés) sur sa propriété située au 26, rue Crestview soit approuvée avec la condition suivante :

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

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Media 2000 Inc. – 2240, avenue St-Peter :
Demande 2024-M009

ATTENDU QUE Media 2000 Inc. a présenté une demande visant à changer le tableau d’affichage existant situé au 2240, avenue St-Peter pour un babillard électronique. La propriété est classée Commerciale routière. Le type de panneau proposé n’est pas précisément permis en vertu de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst; et

WHEREAS the City of Bathurst Zoning by-Law section 1.7 states that:

SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE

1.7.4 The Planning Advisory Committee may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit:
(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the Zoning By-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the By-law for the zone in which the land or building is situated.

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. Guillaume Ross, representing Media 2000 Inc., addressed the committee and provided the following information:

- The electronic billboard would only display ads on one side.
- The new billboard will be the same size as the original sign, it will not be larger. (10 x 20)
- The stand will be retro fitted to accommodate the electronic billboard.
- Will not display videos, animation or sound.
- The new sign can be controlled or monitored remotely.
- Most billboards will be electronic, modern, new technology.

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 modification of the billboard with the following conditions:

- The sign operation shall conform to the City of Bathurst zoning by-law section 3.21 "Signs".
- Advertising on the electronic message board shall be installed facing the traffic in the lane closest to

ATTENDU QUE L'article 1.7 de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst stipule ce qui suit :

POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

1.7.4 Le comité consultatif en matière d'urbanisme peut permettre, sous réserve des modalités et conditions qu'il estime appropriées :

(a) un usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment qui n'est pas autrement permis au titre de l'arrêté de zonage, s'il est d'avis que cet usage projeté est suffisamment semblable à un usage que permet l'arrêté pour la zone où est situé le terrain ou le bâtiment ou qu'il est suffisamment compatible avec cet usage.

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

ATTENDU QUE Monsieur Guillaume Ross, représentant Media 2000 Inc., a fourni les renseignements suivants au comité :

- Le babillard électronique n'affichera des publicités que d'un côté.
- Le nouveau babillard électronique sera de la même taille que le panneau original, il ne sera pas plus grand (10x20).
- Le support sera ajusté pour accueillir le babillard électronique.
- Il n'affichera pas de vidéos et d'animations, et il n'y aura aucun son.
- Le nouveau babillard pourra être contrôlé ou surveillé à distance.
- La plupart des babillards seront électroniques et modernes, et ils utiliseront une nouvelle technologie.

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 examiné cette demande et qu'il recommande la modification au babillard avec les conditions suivantes :

the sign. The back of the sign shall not be used for advertising purposes.

- The Planning Advisory Committee shall approve any modification to this application.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Media 2000 Inc. to modify the existing billboard sign located at 2240 St-Peter Avenue for an “Electronic Message Board Sign” with the following conditions:

- The sign operation shall conform to the City of Bathurst zoning by-law section 3.21 “Signs”.
- Advertising on the electronic message board shall be installed facing northbound traffic. The back of the sign shall not be used for advertising purposes.
- The electronic billboard should only display static images. No animation, video or any other type of moving image is permitted.
- The structure supporting the electronic sign must be inspected before installation of the sign and must be structurally sound to support the weight of the electronic sign, to resist winds and corrosion.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to this application.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- L’opération du panneau doit être conforme à l’article 3.21 Enseignes de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst.
- Toute publicité sur le babillard électronique doit faire face à la circulation dans la voie la plus près de l’enseigne. L’arrière de l’enseigne ne doit pas être utilisé à des fins publicitaires.
- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à cette demande.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson
Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de Media 2000 Inc. visant à changer le tableau d’affichage existant situé au 2240, avenue St-Peter pour un babillard électronique soit approuvée avec les conditions suivantes :

- L’opération du panneau doit être conforme à l’article 3.21 Enseignes de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst.
- Toute publicité sur le babillard électronique doit faire face à la circulation dans la voie la plus près de l’enseigne. L’arrière de l’enseigne ne doit pas être utilisé à des fins publicitaires.
- Le babillard électronique ne doit afficher que des images statiques. Il est interdit d’y afficher des animations, des vidéos ou tout autre type d’image mobile.
- La structure qui supporte le babillard électronique doit être inspectée avant l’installation du babillard et doit être suffisamment solide pour supporter le poids du babillard, et résister aux vents et à la corrosion.
- Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à cette demande.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Mr. Andre Keith Boucher – 2617 Rough Waters Drive: **Application 2024-M003**

WHEREAS Mr. Andre Keith Boucher has submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create parcel 2023-A to be annexed to PID 20312732 and to create parcel 2023-B to be annexed to PID 20312666; and

WHEREAS Mr. Boucher proposes to reduce the frontage of the remnant of the lot. The total frontage for the remnant will be 13.1 +/- meters (43 feet) on Rough Waters Drive; and

WHEREAS Section 6.1 of the New Brunswick Regulation 80-159, which may be cited as the Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act, states that:

LOTS, BLOCKS AND OTHER PARCELS

6 (1) Every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut

- (a) a street owned by the Crown, or
- (b) such other access as may be approved by the regional service commission as being advisable for the development of land.

6 (4) Where a proposed subdivision is not to be serviced by a sewer system for public use, every lot or other parcel of land therein shall have and contain

- (a) a width of at least fifty-four metres (178 feet).

WHEREAS a variance of forty-one metres (135 feet) will therefore be created for the remnant of the lot frontage; and

WHEREAS this application was tabled at the February 27, 2024 meeting. The committee requested an updated survey plan; and

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

- Monsieur Andre Keith Boucher – 2617, promenade Rough Waters : **Demande 2024-M003**

ATTENDU QUE Monsieur Andre Keith Boucher a présenté un plan de lotissement provisoire à l'agent d'urbanisme de la Ville de Bathurst pour approbation. L'objectif du plan de lotissement est de créer la parcelle 2023-A qui sera annexée au NID 20312732 et la parcelle 2023-B qui sera annexée au NID 20312666; et

ATTENDU QUE Monsieur Boucher propose de réduire la façade du lot restant. La façade totale pour le lot restant sera d'environ 13,1 mètres (43 pieds) sur la promenade Rough Waters; et

ATTENDU QUE l'article 6.1 du Règlement du Nouveau-Brunswick 80-159, qui peut être cité sous le titre de Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme, stipule ce qui suit :

LOTS, ÎLOTS ET AUTRES PARCELLES DE TERRAIN

6 (1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner

- (a) sur une rue appartenant à la Couronne, ou
- (b) sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

6 (4) Lorsqu'un lotissement proposé n'est pas desservi par un réseau public d'égouts, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir

- (a) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres (178 pieds).

ATTENDU QU'ne dérogation de quarante-cinq mètres (135 pieds) est donc nécessaire pour la façade restante.

ATTENDU QUE cette demande a été déposée lors de la réunion du 27 février 2024. Le comité a demandé un plan d'arpentage mis à jour; et

presentation and documents to the Committee including an updated survey plan; and

WHEREAS the Planning Department reviewed the proposed subdivision plan and recommends the application as presented. The frontage of the remnant of the lot will be reduced to 13.1+/- meters (43 feet) on Rough Waters Drive. However, the remnant of the lot is more than one acre. The proposed subdivision will solve land encroachment issues, as stated by the applicant.

The Development Officer recommends this subdivision with the following terms and conditions:

- Any future development on the remnant of the lot will need to be approved by the City of Bathurst Development officer and the provincial Department of Health for water and septic system installation.
- The portion along Rough Waters Drive accessing the remnant shall only serve as an access way, no buildings are to be on this access area.
- New driveway shall meet the Department of Transport specification.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application Mr. Andre Keith to create parcel 2023-A to be annexed to PID 20312732 and to create parcel 2023-B to be annexed to PID 20312666 with the following terms and conditions:

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, incluant un plan d'arpentage mis à jour, au comité; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a examiné le plan de lotissement proposé et qu'il recommande la demande comme elle a été présentée. La façade du lot restant sera réduite à environ 13,1 mètres (43 pieds) sur la promenade Rough Waters. Toutefois, le lot restant est supérieur à un acre. Le lotissement proposé permettra de régler les problèmes d'empiètement de terrain, comme indiqué par le demandeur.

L'agent d'urbanisme recommande ce lotissement avec les modalités et conditions suivantes :

- Tout développement futur sur le lot restant devra être approuvé par l'agent d'urbanisme de la Ville de Bathurst et le ministère provincial de la Santé pour l'installation d'un système d'eau et d'égouts.
- La portion le long de la promenade Rough Waters qui permet d'accéder au lot restant ne doit servir que de voie d'accès. Il ne doit y avoir aucun bâtiment dans cette zone d'accès.
- L'emplacement de la nouvelle voie d'accès pour autos doit respecter les exigences du ministère du Transport.
- 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 : John Luce
Appuyée par : Reg Boucher

La demande de Monsieur Andre Keith visant à créer la parcelle 2023-A qui sera annexée au NID 20312732 et la parcelle 2023-B qui sera annexée au NID 20312666 avec les modalités et conditions suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> Any future development on the remnant of the lot must be approved by the City of Bathurst Development officer and the provincial Department of Health for water and septic system installation. New driveway location shall meet the Department of Transport specification. The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application. <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tout développement futur sur le lot restant devra être approuvé par l’agent d’urbanisme de la Ville de Bathurst et le ministère provincial de la Santé pour l’installation d’un système d’eau et d’égouts. L’emplacement de la nouvelle voie d’accès pour autos doit respecter les exigences du ministère du Transport. Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande. <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>(9) NEW BUSINESS</p>	<p>(9) AFFAIRES NOUVELLES</p>
<p>(10) ADJOURNMENT</p> <p>The meeting adjourned at 8:05 P.M.</p>	<p>(10) LEVÉE DE LA SÉANCE</p> <p>La séance est levée à 20 h 05.</p>
<hr/> <p style="text-align: center;">PRESIDENT</p> <hr/> <p style="text-align: center;">SECRETARY</p>	<hr/> <p style="text-align: center;">PRÉSIDENT</p> <hr/> <p style="text-align: center;">SECRÉTAIRE</p>