



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday August 20, 2024/Le mardi 20 août 2024
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, August 20, 2024

Present:

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

Marc Bouffard, Planning Director
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Marc Willett
Donald McLaughlin, Development Officer

Le mardi 20 août 2024

Présents :

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

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

Absents :

Marc Willett
Donald McLaughlin, agent d'urbanisme

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

Improvement ideas for the City of Bathurst.

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

Idées d'améliorations pour la ville de Bathurst.

3) ADOPTION OF AGENDA

Moved by: Reg Boucher
Seconded by: Marc Richard

To add "Bathurst improvement ideas" to the agenda.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur une motion de : Reg Boucher
Appuyée par : Marc Richard

Ajout de « Idées d'améliorations pour Bathurst » à l'ordre du jour.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST

No conflicts of interest were declared.

(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.

<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2024-M029</p> <ul style="list-style-type: none"> 755904 NB Inc – 495 Riverside Drive Ms. Lucie Blanchard Mr. Alain Duguay 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2024-M029</p> <ul style="list-style-type: none"> 755904 NB Inc – 495, promenade Riverside Madame Lucie Blanchard Monsieur Alain Duguay
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p>N/A</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p>S. O.</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"> 755904 NB Inc. – 495 Riverside Drive: Application 2024-M029 <p>WHEREAS 755904 NB Inc. requests rezoning of property located at 495 Riverside Drive for the construction of an 8-storey multi-family dwelling with 28 residential units and commercial space (offices) on the first floor; and</p> <p>WHEREAS this parcel has a frontage of ± 132 meters on Riverside Drive and a surface area of ± 5797.5 m²; and</p> <p>WHEREAS the property abuts on Riverside Drive, which is mostly composed of single-and two-family homes. The mobile home park is located across the street to the west. There are two nursing homes in the area, as well as two institutions: Community College of NB (Bathurst Campus) and Superior Middle School; and</p> <p>WHEREAS this property is designated “Institutional” in the Municipal Plan and zoned “Institutional (IN)” in the Zoning by-law. The proposed residential use is not permitted in an Institutional zone; and</p>	<ul style="list-style-type: none"> 755904 NB Inc. – 495, promenade Riverside : Demande 2024-M029 <p>ATTENDU QUE 755904 NB Inc. demande le rezonage de la propriété située au 495, promenade Riverside pour y construire un immeuble d’habitation de 8 étages comprenant 28 unités résidentielles et un espace commercial (bureaux) sur le premier étage; et</p> <p>ATTENDU QUE cette parcelle a une façade d’environ 132 mètres sur la promenade Riverside et une superficie d’environ 5797,5 m²; et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété donne sur la promenade Riverside, qui est principalement composée d’habitations à unité simple et à deux unités. Le parc de maisons mobiles est situé de l’autre côté de la rue, à l’ouest. Il y a deux foyers de soins dans la région, de même que deux établissements d’enseignement : le Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (campus de Bathurst) et l’école Superior Middle School; et</p>

WHEREAS the applicant is requesting that the property be rezoned from Institutional to Residential to allow the construction of an 8-storey multi-family dwelling with 28 dwelling units above the first floor. The first floor would be used for commercial purposes, possibly for professional services according to the applicant. A basement garage would be reserved for residents. Each unit would have two bedrooms and an 8 x 12-foot balcony. The building would measure 80 by 80 feet for a total area of 6,400 square feet (594.6 m²), giving a lot occupancy of approximately 10.25%. The footprint of the proposed building is illustrated by a dotted square superimposed on the footprint of the existing building; and

WHEREAS the new building would be built 7.62 m from the street right-of-way and 27.43 m from the ordinary high-water mark; and

WHEREAS the existing accessory building will be used during construction of the new apartment building and demolished afterwards; and

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

WHEREAS the property is already served by 3 driveways, which would be retained. The southern driveway would provide access to the parking reserved for the workers and clients of the commercial space. The middle entrance would provide access to underground parking. The northern entrance would also provide access to the parking lot between the building and the basin; and

WHEREAS the property borders the Bathurst Basin. According to the survey plan submitted, the closest part of the new building would be built 27.43 metres from the ordinary high-water mark. A 30-metre buffer zone is reserved along the edge of this body of water under provincial legislation. Any development within the buffer zone requires a watercourse and wetland alteration permit; and

WHEREAS coastal erosion rates calculated in this area suggest very slow evolutionary trends for the period, 1944-2012, which is normal given the geomorphological context: relatively high relief, low exposure to waves, presence of protective structures, etc. A provincial specialist familiar

ATTENDU QUE la propriété est classée « Institutionnelle » dans le Plan municipal et « Institutionnelle (IN) » dans l'Arrêté de zonage. L'usage proposé n'est pas permis dans une zone institutionnelle; et

ATTENDU QUE la demande vise à rezoner la propriété d'Institutionnelle à Résidentielle pour permettre la construction d'un immeuble d'habitation de 8 étages comprenant 28 unités résidentielles au-dessus du premier étage. Le premier étage serait utilisé à des fins commerciales, possiblement pour des services professionnels, selon le demandeur. Un garage au sous-sol serait réservé aux résidents. Chaque unité aurait deux chambres à coucher et un balcon de 8 pi x 12 pi. Le bâtiment mesurerait 80 pi x 80 pi pour une superficie totale de 6 400 pieds carrés (594,6 m²) et un taux d'occupation du lot d'environ 10,25 %. L'empreinte du bâtiment proposé est illustrée par un carré pointillé superposé sur l'empreinte du bâtiment existant; et

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment serait construit à 7,62 m du droit de passage de la rue et à 27,43 m de la laisse de haute mer; et

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire existant sera utilisé pendant la construction du nouvel immeuble d'habitation et il sera démoli par la suite; et

ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme junior 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 la propriété est déjà desservie par 3 voies d'accès qui seraient conservées. La voie d'accès du sud donnerait accès au stationnement réservé aux travailleurs et clients de l'espace commercial. La voie d'accès du milieu donnerait accès au stationnement souterrain. La voie d'accès située au nord donnerait également accès au terrain de stationnement entre le bâtiment et le bassin; et

ATTENDU QUE la propriété est située en bordure du bassin de Bathurst. Conformément au plan d'arpentage présenté, une partie du nouveau bâtiment serait construite à 27,43 mètres de la laisse de haute mer. Une zone tampon de 30 mètres est réservée le long de ce plan d'eau en vertu de la loi provinciale. Tout aménagement à l'intérieur de la zone tampon nécessite un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide; et

with the area nevertheless suggests that other factors should be taken into consideration, in particular soil fragility linked to poor drainage conditions, which could increase the likelihood of landslides or sink holes; and

WHEREAS Mr. Alain Duguay, representing 755904 NB Inc., briefly explained the following to the committee:

- 1st floor commercial space would be what is currently allowed (dental clinic, medical clinic, etc.).
- This would be the first underground garage in Bathurst.
- The 28 units would be mix of rental apartments and condos for sale.
- Demolition of the building is planned for December 2024. Foundation for new build would be prepared in spring 2025, occupancy December 2025. This is just a tentative timeline.
- Existing garage would be used to store supplies and tools during construction then demolished.
- The buffer zone/crib work would be replaced. It will look similar to the large rocks along the waterfront and causeway area; and

WHEREAS it is recommended to change the land use of the property indicated by the applicant from “Institutional” to “Integrated Development”. It is recommended that the zoning of the property be changed from “Institutional -IN” to “Integrated Development -ID”; and

WHEREAS paragraph 4.7.A of the Zoning By-law states that:

In an ID zone, land may be used and buildings or structures or parts thereof, may be used, erected or altered only in conformity with the specific proposal described in the resolution or agreement adopted or entered into under Section 39 of the Community Planning Act and for which particular purpose the land was rezoned.

The terms and conditions should cover the following aspects:

- Any new access point between the property and Riverside Drive must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The owner must obtain all required permits from the province and comply with its directives before cutting any vegetation and carrying out any development, including, but not limited to, any

ATTENDU QUE le taux d'érosion côtière calculé dans cette région suggère une tendance évolutive très lente pour la période, 1944-2012, ce qui est normal vu le contexte géomorphologique : relief relativement haut, exposition faible aux vagues, présence de structures de protection, etc. Un spécialiste provincial qui connaît la région suggère toutefois que d'autres facteurs devraient être pris en considération, particulièrement la fragilité du sol occasionnée par de mauvaises conditions de drainage, ce qui pourrait accroître la possibilité de glissements de terrain ou de gouffres; et

ATTENDU QUE Monsieur Alain Duguay, représentant 755904 NB Inc., a brièvement expliqué les points suivants au comité :

- L'espace commercial du 1^{er} étage serait un usage permis (clinique dentaire, clinique médicale, etc.).
- Ce serait le premier garage souterrain à Bathurst.
- Les 28 unités seraient un mélange d'appartements à louer et de condos à vendre.
- La démolition du bâtiment est prévue pour décembre 2024. La fondation de la nouvelle construction serait préparée au printemps 2025 pour une occupation en décembre 2025. Ce n'est qu'un calendrier provisoire.
- Le garage existant serait utilisé pour stocker des fournitures et des outils pendant la construction. Il serait ensuite démoli.
- La zone tampon/Le barrage à encoffrement en charpente serait remplacé. Le tout ressemblera aux grosses roches le long de la zone riveraine et du secteur de la route en remblai; et

ATTENDU QU'il est recommandé de modifier l'affectation de la propriété indiquée par le demandeur de « Institutionnelle » à « Aménagement intégré ». Il est recommandé de modifier le zonage de la propriété de « Institutionnelle (IN) » à « Développement intégré (DI) »; et

ATTENDU QUE l'article 4.7.A de l'Arrêté de zonage stipule que :

Dans une zone d'aménagement intégré, les terrains ne peuvent être utilisés et les bâtiments ou constructions, ou parties de bâtiments ou de constructions, ne peuvent être utilisés, édifiés ou modifiés qu'en conformité avec la proposition décrite dans la résolution adoptée ou l'entente convenue en vertu de l'article 39 de la Loi sur

backfilling, clearing, grading, construction work, etc. Without limiting the generality of the foregoing, the owner shall contact Surface Water Management of the Department of the Environment and Local Government to obtain a Watercourse and Wetland Alteration Permit if required.

- All provisions of the Zoning By-law continue to apply.
- A geotechnical study will be required prior to issuance of a building permit.
- Other conditions may be added as required.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from 755904 NB Inc. to change the land use in the Municipal plan from "Institutional" to "Integrated Development" and from "Institutional" to "Integrated Development" in the Zoning by-law to allow the construction of an 8-storey multi-family dwelling with 28 dwelling units above the first floor, which would be used for commercial purposes, with the following terms and conditions:

- Any new access point between the property and Riverside Drive must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.

l'urbanisme et pour les fins de laquelle le terrain a été rezoné.

Les modalités et conditions devraient couvrir les éléments suivants :

- Tout nouveau point d'accès entre la propriété et la promenade Riverside doit être approuvé par le Service de travaux publics, qui se réserve le droit de demander tous les rapports d'experts qu'il juge nécessaires.
- Le propriétaire doit obtenir de la province tous les permis requis et respecter les directives avant de couper une végétation quelconque et d'exécuter des travaux d'aménagement incluant, sans toutefois s'y limiter, le remblayage, le défrichage, les travaux de construction, etc. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le propriétaire doit communiquer avec la division de gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide, au besoin.
- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- Une étude géotechnique sera nécessaire avant qu'un permis de construction ne soit octroyé.
- Au besoin, d'autres conditions peuvent être ajoutées.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de 755904 NB Inc. visant à modifier l'affectation de « Institutionnelle » à « Développement intégré » dans le Plan municipal et de « Institutionnelle » à « Développement intégré » dans l'Arrêté de zonage dans le but de permettre la construction d'un immeuble d'habitation de 8 étages avec 28 unités résidentielles au-dessus du premier étage, qui serait utilisé à des fins commerciales, soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Tout nouveau point d'accès entre la propriété et la promenade Riverside doit être approuvé par le Service de travaux publics, qui se réserve le droit

- The owner must obtain all required permits from the province and comply with its directives before cutting any vegetation and carrying out any development, including, but not limited to, any backfilling, clearing, grading, construction work, etc. Without limiting the generality of the foregoing, the owner shall contact Surface Water Management of the Department of the Environment and Local Government to obtain a Watercourse and Wetland Alteration Permit if required.
- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- A geotechnical study will be required prior to issuance of a building permit.
- Other conditions may be added as required.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- 674872 NB Inc – 1765 St. Peter Avenue:
Application 2024-M030

WHEREAS 674872 NB Inc. requests rezoning of a parcel of land on St. Peter Avenue bordering Tetagouche River from “Commercial” to “Residential” for the construction of a single-family dwelling; and

WHEREAS this parcel has a frontage of ± 145 meters on St. Peter Avenue and an area of ± 3.68 hectares (9.09 acres). The property is vacant and covered by a mixture of mature deciduous and coniferous trees. The property slopes down towards the river to the west, the basin to the south and St. Peter Avenue to the east; and

WHEREAS the property was rezoned from “Residential” to “Highway Commercial” in 2002 to allow for the development of a resort complex that could include "a spa,

de demander tous les rapports d’experts qu’il juge nécessaires.

- Le propriétaire doit obtenir de la province tous les permis requis et respecter les directives avant de couper une végétation quelconque et d’exécuter des travaux d’aménagement incluant, sans toutefois s’y limiter, le remblayage, le défrichage, les travaux de construction, etc. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le propriétaire doit communiquer avec la division de gestion des eaux de surface du ministère de l’Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification d’un cours d’eau et d’une terre humide, au besoin.
- Toutes les dispositions de l’Arrêté de zonage continuent de s’appliquer.
- Une étude géotechnique sera nécessaire avant qu’un permis de construction ne soit octroyé.
- Au besoin, d’autres conditions peuvent être ajoutées.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 674872 NB Inc – 1765, avenue St. Peter :
Demande 2024-M030

ATTENDU QUE 674872 NB Inc. demande le rezonage d’une parcelle de terrain située sur l’avenue St. Peter et en bordure de la rivière Tetagouche de « Commerciale » à « Résidentielle » pour construire une habitation à unité simple; et

ATTENDU QUE cette parcelle a une façade d’environ 145 mètres sur l’avenue St. Peter et une superficie d’environ 3,68 hectares (9,09 acres). La propriété est vacante et couverte par un mélange d’arbres décidus et conifères. La propriété descend en pente vers la rivière à l’ouest, le bassin au sud et l’avenue St. Peter à l’est; et

ATTENDU QUE la propriété a été rezonée de « Résidentielle » à « Commerciale routière » en 2002

cottages, hotel, motel, tourist recreation center, tourist recreation activity, restaurant and convention/meeting center"; and

WHEREAS although the land was rezoned "Highway Commercial", the land use was limited to a resort and nothing else. This development was never realized, and the land has remained vacant. Only the water line runs along St-Peter Avenue in front of the property, and the owner plans to connect to it whenever possible. Sewer services are not available and a private wastewater system will be required; and

WHEREAS the properties to the north are occupied by large highway commercial businesses (car dealerships and garages) and other businesses. The CCNB campus is located on Youghall Drive. The lots to the east across St-Peter Avenue are occupied by 3 houses. Remaining land is vacant, but is largely occupied by the Tetagouche River, wetlands and steep slopes. Many of the wetlands are provincially significant. Part of the property to be rezoned lies within the 30-meter buffer zone; and

WHEREAS the majority of the property is currently zoned "Highway Commercial (HC)", as are many of the properties along St-Peter Avenue between the city limits and downtown. The riverfront portion of the property that falls within the 30 m buffer zone is zoned Open Space; and

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

WHEREAS the applicants wish to construct a single-family dwelling. The land is currently vacant. They will connect to city water and will have a private septic system installed. They plan to keep as many trees as possible and will keep the existing access to the property; and

WHEREAS the construction of a single-family dwelling will have no negative visual impact on the surrounding area. The site is relatively wooded, and it is likely that the owner will want to keep as many trees as possible to act as a visual and sound screen. That said, it is possible that the owner will want to cut trees to clear the view of the Tetagouche River. It is the responsibility of both the province and the landowner to ensure that tree-cutting complies with watercourse and wetland protection standards; and

pour permettre l'aménagement d'un complexe de villégiature qui pourrait comprendre « un spa, des chalets, un hôtel, un motel, un centre récréatif touristique, des installations récréatives et touristiques, un restaurant et un centre de congrès/réunion »; et

ATTENDU QUE même si la désignation a été modifiée à « Commerciale routière », l'affectation a été limitée à un centre de villégiature et rien d'autre. Cet aménagement n'a jamais vu le jour et le terrain est toujours vacant. Seule la tuyauterie d'alimentation en eau passe le long de l'avenue St. Peter devant la propriété et le propriétaire prévoit s'y brancher dès que possible. Le service d'égout Sewer n'est pas disponible et un système privé d'assainissement sera nécessaire; et

ATTENDU QUE les propriétés au nord sont occupées par de grosses entreprises commerciales routières (concessionnaires d'automobiles et garages) et d'autres entreprises. Le campus du CCNB est situé sur la promenade Youghall. Les lots à l'est, de l'autre côté de l'avenue St. Peter, sont occupés par 3 maisons. Le terrain restant est vacant, mais principalement occupé par la rivière Tetagouche, des terres humides et des pentes abruptes. Plusieurs des terres humides sont importantes à l'échelle provinciale. Une partie de la propriété à rezoner repose à l'intérieur de la zone tampon de 30 mètres; et

ATTENDU QUE la majorité de la propriété est actuellement zonée « Commerciale routière (CR) » comme plusieurs autres propriétés le long de l'avenue St. Peter entre les limites de la ville et le centre-ville. La partie riveraine de la propriété qui repose à l'intérieur de la zone tampon de 30 mètres est classée « Espace vert »; et

ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme junior 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 les demandeurs souhaitent construire une habitation à une unité. Le terrain est actuellement vacant. Ils se brancheront au système d'aqueduc de la ville et feront installer une fosse septique privée. Ils prévoient garder autant d'arbres que possible et ils conserveront l'accès existant à la propriété; et

ATTENDU QUE la construction d'une habitation à unité simple n'aura aucun impact visuel négatif sur la région

WHEREAS, given the topography and profile of the site, the land may have to be cleared, backfilled and levelled in some areas to allow for the construction of a dwelling, adjoining yards, parking areas, driveways to the street, private paths and so on. Sediment released during this work must not be allowed to end up in the river and wetlands. Chemical and bacteriological contamination must also be avoided. The 30 m buffer zone extends over the property; and

WHEREAS no tree cutting sediment shall be allowed to enter in the river or wetlands during the clearing of the lot for construction. Run-off should be avoided; and

WHEREAS no timelines, plans or dimensions were provided yet; and

WHEREAS Mr. Maurice Comeau inquired about requesting a soil study; and

WHEREAS Mr. Marc Bouffard, Director of Planning, explained that a soil study is not really necessary in this situation. The proposed application is for a one- or two-unit dwelling, not a large-scale complex; and

WHEREAS Ms. Penny Anderson would like to see soil testing (soil stability or soil erosion) as a condition, also to maintain as many trees as possible, perhaps a tree cutting plan could be provided; and

WHEREAS it is the responsibility of the owner and the relevant provincial authorities to ensure that all development along the river, wetlands and buffer zones complies with current environmental standards; and

WHEREAS it is recommended to change the land use designation of the property indicated by the applicant from "Commercial" to "Residential" and it is recommended that the zoning of the property be changed from "Highway Commercial (HC)" to "Single and Two Unit Residential (R-2)"; 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 Act. The terms and conditions should address the following aspects:

environnante. Le site est plutôt boisé et le propriétaire voudra probablement garder autant d'arbres que possible pour profiter d'un écran visuel et sonore. Cela étant dit, il est possible que le propriétaire veuille couper des arbres pour dégager la vue sur la rivière Tetagouche. La province et le propriétaire foncier sont tous deux responsables de veiller à ce que la coupe d'arbres respecte les normes associées à la protection des cours d'eau et terres humides; et

ATTENDU QUE, vu la topographie et le profil du site, il pourrait être nécessaire de dégager, remblayer et niveler certaines zones pour permettre la construction d'une habitation, de cours attenantes, de zones de stationnement, de voies d'accès pour automobiles, de voies d'accès à la rue, de sentiers privés, etc. Les sédiments libérés lors des travaux ne doivent pas se retrouver dans la rivière et les terres humides. La contamination chimique et bactériologique doit aussi être évitée. La zone tampon de 30 mètres s'étend sur la propriété; et

ATTENDU QUE les sédiments associés à la coupe d'arbres ne doivent pas se retrouver dans la rivière ou les terres humides lors du dégagement du lot pour la construction. Le ruissellement devrait être évité; et

ATTENDU QU'aucun délai ou plan, et aucune dimension n'ont été fournis; et

ATTENDU QUE Monsieur Maurice Comeau a posé des questions sur les demandes associées à une étude du sol; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard, directeur d'urbanisme, a expliqué qu'une étude du sol n'est pas vraiment nécessaire dans cette situation. La demande proposée concerne une habitation à unité simple ou à deux unités, et non un grand complexe; et

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson aimerait qu'une analyse du sol (stabilité ou érosion) soit une condition, de même que la conservation du plus grand nombre d'arbres possible. Un plan de coupe d'arbres pourrait être fourni; et

ATTENDU QUE le propriétaire et les autorités provinciales pertinentes sont responsables de veiller à ce que tout aménagement le long de la rivière, les terres humides et

- Only one dwelling will be permitted on the property.
- No new lots or streets may be subdivided.
- Any access point between the property and St-Peter Avenue, including the existing access, must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The owner must obtain all required provincial permits and comply with provincial guidelines prior to cutting any vegetation and carrying out any development, including but not limited to, any backfilling, clearing, grading, construction, etc. Without limiting the generality of the foregoing, the owner shall contact the Department of the Environment and Local Government's Surface Water Management to obtain a Watercourse and Wetland Alteration Permit if required.
- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The owner is encouraged to develop the site with as little disturbance to the environment as possible, and to retain as many trees as possible.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Donald Chiasson
 Seconded by: Maurice Comeau

To approve the application from 755904 NB Inc. to change the land use designation of the property from "Commercial" to "Residential" and the zoning of the property be changed from "Highway Commercial (HC)" to "Single and Two Unit Residential (R-2)" to allow for residential construction with the following terms and conditions:

- Only one dwelling will be permitted on the property.
- No new lots or streets may be subdivided.
- Any access point between the property and St. Peter Avenue, including the existing access, must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The owner must obtain all required provincial permits and comply with provincial guidelines

les zones tampons respecte les normes environnementales actuelles; et

ATTENDU QU'il est recommandé de changer l'affectation du sol de « Commerciale » à « Résidentielle » pour la propriété indiquée par le demandeur et il est recommandé de modifier le zonage de la propriété de « Commerciale routière (CR) » à « Habitation à unité simple et à deux unités (R-2) »; et

ATTENDU QU'il est recommandé que la propriété soit rezonée comme rezonage conditionnel 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. Les modalités et conditions devraient se rapporter aux éléments suivants :

- Seule une habitation sera permise sur la propriété.
- Le lotissement de nouveaux lots ou de nouvelles rues est interdit.
- Tout point d'accès entre la propriété et l'avenue St. Peter, incluant l'accès existant, doit être approuvé par le Service des travaux publics qui se réserve le droit de demander tous les rapports d'experts qu'il juge nécessaires.
- Le propriétaire doit obtenir de la province tous les permis requis et respecter les directives avant de couper une végétation quelconque et d'exécuter des travaux d'aménagement incluant, sans toutefois s'y limiter, le remblayage, le défrichage, les travaux de construction, etc. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le propriétaire doit communiquer avec la division de gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide, au besoin.
- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- Le propriétaire est encouragé à aménager le site en perturbant le moins possible l'environnement et à garder le plus d'arbres possible.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Donald Chiasson

prior to cutting any vegetation and carrying out any development, including but not limited to, any backfilling, clearing, grading, construction, etc. Without limiting the generality of the foregoing, the owner shall contact the Department of the Environment and Local Government's Surface Water Management to obtain a Watercourse and Wetland Alteration Permit if required.

- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The owner is encouraged to develop the site with as little disturbance to the environment as possible, and to retain as many trees as possible.
- Tree cutting plan and soil testing should be submitted the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

Appuyée par : Maurice Comeau

La demande de 755904 NB Inc. visant à modifier l'affectation du sol de la propriété de « Commerciale » à « Résidentielle » et la classification de la propriété de « Commerciale routière (CR) » à « Habitation à unité simple et à deux unités (R-2) » pour permettre une construction résidentielle soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Seule une habitation est permise sur la propriété.
- Le lotissement de nouveaux lots ou de nouvelles rues est interdit.
- Tout point d'accès entre la propriété et l'avenue St. Peter, incluant l'accès existant, doit être approuvé par le Service des travaux publics qui se réserve le droit de demander tous les rapports d'experts qu'il juge nécessaires.
- Le propriétaire doit obtenir de la province tous les permis requis et respecter les directives avant de couper une végétation quelconque et d'exécuter des travaux d'aménagement incluant, sans toutefois s'y limiter, le remblayage, le défrichage, les travaux de construction, etc. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le propriétaire doit communiquer avec la division de gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour obtenir un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide, au besoin.
- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- Le propriétaire est encouragé à aménager le site en perturbant le moins possible l'environnement et à garder le plus d'arbres possible.
- Un plan de coupe d'arbres et une analyse du sol doivent être présentés au comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

(9) Improvement ideas for the City of Bathurst

WHEREAS several Planning Advisory Committee members had questions, suggestions or ideas about how this committee can improve the City of Bathurst. The following points were discussed:

- More details are required about the unsightly by-law. The By-Law officer, Mr. Alain Levesque, will address the committee at a future meeting to discuss further.
- More information is requested about the Housing Accelerator Fund. Would this include tiny homes, in-law suites, and garden units? Mr. Chris Legacy, Director of Economic Development, is the key person to contact for this.
- Container storage, more and more residential use of storage containers as garages, storage units even residential season homes.
- Increasing density in the downtown area is a point of interest. The process must be streamlined. Parking requirements have been modified.
- The Municipal Plan and Zoning By-law are being reviewed. This is currently underway. Will include the new territories.
- Our downtown beautification committee is very helpful. The lights in the trees around the water fountain are beautiful.
- The city is working on a strategic plan, a vision for the city of Bathurst, to be expected fall 2024.
- Volunteer program, methods of communication with citizens, Harbourview Boulevard.

(9) Idées d'améliorations pour la ville de Bathurst

ATTENDU QUE plusieurs membres du comité consultatif en matière d'urbanisme avaient des questions, suggestions ou idées pour permettre au comité d'améliorer la ville de Bathurst. On a discuté des éléments suivants :

- Il faut davantage de précisions concernant l'arrêté sur les lieux inesthétiques. L'agent d'application des règlements, Monsieur Alain Levesque, s'adressera au comité lors d'une réunion future pour en discuter davantage.
- D'autres renseignements sur le Fonds pour accélérer la construction de logements sont nécessaires. Est-ce que les minimaisons, appartements accessoires et appartements jardins? Monsieur Chris Legacy, directeur du développement économique, est la personne à contacter pour toute question à ce sujet.
- Les conteneurs de stockage sont de plus en plus utilisés comme garages, comme unités de stockage et même comme maisons résidentielles saisonnières.
- La densité accrue dans le centre-ville est un point d'intérêt. Le processus doit être simplifié. Les exigences en stationnement ont été modifiées.
- Le Plan municipal et l'Arrêté de zonage sont actuellement en révision. Les nouveaux territoires seront inclus.
- Notre comité de revitalisation du centre-ville est très utile. L'éclairage dans les arbres et autour de la fontaine est superbe.
- La Ville travaille sur un plan stratégique, une vision pour la ville de Bathurst. Celui-ci devrait voir le jour à l'automne 2024.
- Programme de bénévolat, méthodes de communication avec les citoyens, boulevard Harbourview.

(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 7:45 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 19 h 45.
<hr/> PRESIDENT <hr/> SECRETARY	<hr/> PRÉSIDENT <hr/> SECRÉTAIRE