



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

Tuesday, November 25, 2025

Present:

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

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

Absent:

Marc Willett

Le mardi 25 novembre 2025

Présents :

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

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

Absents :

Marc Willett

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: Marc Richard
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the agenda as presented.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>No conflicts of interest were declared.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.</p>
<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2025-M043</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mrs. Lilian Drapeau (ZOOM) – 1300-1400 Furlotte Crescent • Mr. Jean-Guy Vaillancourt –1460 Eldon Avenue • Mr. Greg Melanson – no address provided 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2025-M043</p> <ul style="list-style-type: none"> • Madame Lilian Drapeau (ZOOM) – 1300-1400, croissant Furlotte • Monsieur Jean-Guy Vaillancourt –1460, avenue Eldon • Monsieur Greg Melanson – aucune adresse fournie
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p>Minutes of October 28, 2025 Moved by: Maurice Comeau Seconded by: John Luce</p> <p>That the minutes of the October 28, 2025 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p>Procès-verbal du 28 octobre 2025 Sur une motion de : Maurice Comeau Appuyée par : John Luce</p> <p>Que le procès-verbal du 28 octobre 2025 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6 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. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</p>	<p>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mrs. Lilian Drapeau – 1300 – 1400 Furlotte Crescent: Application 2025-M043 <p>WHEREAS an application has been submitted by Mrs. Lilian Drapeau to the Planning Department of the City of Bathurst regarding the Subject Property described as portions of PID 20517694 and 20239885, located at 1300-1400 Furlotte Crescent in the City of Bathurst; and</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Madame Lilian Drapeau – 1300-1400, croissant Furlotte : Demande 2025-M043 <p>ATTENDU QUE Madame Lilian Drapeau a présenté au Service d'urbanisme de la Ville de Bathurst une demande concernant la propriété décrite comme étant des portions des NID 20517694 et 20239885, situées au 1300-1400, croissant Furlotte dans la ville de Bathurst; et</p>

WHEREAS the goal of the application is to allow the construction of a 60-bed adult residential facility - level 2 (special care home); and

WHEREAS the proposed use being regulated by the Family Services Act, it falls within the category of uses allowed for a residential care facility or group home as per the zoning by-law; and

WHEREAS a special care home (group home) being a conditional use in the R3-1 zone, it requires the approval of the Planning Advisory Committee; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Junior Urban Planner mentioned that this application was tabled at the October 28, 2025 Planning Advisory Committee meeting; and

WHEREAS the Junior Urban Planner mentioned that the Planning Department is of the opinion that the proposed project has no negative impact on the health, safety and well being of the neighborhood; and

WHEREAS Mrs. Lilian Drapeau appeared via ZOOM and provided the following information to the committee:

- Additional nursing homes are in desperate need, there is a long waiting list.
- The new site would not be fenced in, residents are able to walk around and would enjoy an unobstructed view.
- Trees would not unnecessarily be cut down; and

WHEREAS Mr. Jean-Guy Vaillancourt, president of the Melanson Street Subdivision Committee presented a PowerPoint presentation to the Committee about this project:

- Supports this project but thinks it should be in a different location.
- Please explore other locations for this project.
- We must save our green space, invest in the park.
- The environment is important.

ATTENDU QUE le but de la demande est de permettre la construction d'un établissement résidentiel pour adultes niveau 2 de 60 lits (foyer de soins spéciaux); et

ATTENDU QUE l'usage proposé étant réglementé par la Loi sur les services familiaux, il fait partie de la catégorie des usages permis pour un établissement de soins pour bénéficiaires internes ou un foyer de groupe conformément à l'Arrêté de zonage; et

ATTENDU QU'un foyer de soins spéciaux (foyer de groupe) est un usage conditionnel dans une zone R3-1, l'approbation du comité consultatif en matière d'urbanisme est requise; et

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

ATTENDU QUE l'urbaniste 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 l'urbaniste junior a mentionné que cette demande avait été mise en suspens lors de la réunion du comité consultatif en matière d'urbanisme du 28 octobre 2025; et

ATTENDU QUE l'urbaniste junior a mentionné que le Service d'urbanisme est d'avis que le projet proposé n'aura aucun effet négatif sur la santé, la sécurité et le bien-être du voisinage; et

ATTENDU QUE Madame Lilian Drapeau a présenté les informations suivantes au comité par l'entremise de ZOOM :

- Des foyers de soins additionnels sont nécessaires puisque la liste d'attente est longue.
- Le nouveau site ne serait pas clôturé, les résidents pourraient s'y promener et profiter d'une vue dégagée.
- Les arbres ne seraient pas coupés inutilement; et

ATTENDU QUE Monsieur Jean-Guy Vaillancourt, président du comité du lotissement de la rue Melanson, a présenté une présentation PowerPoint au comité par rapport à ce projet :

- Il supporte ce projet, mais croit qu'il devrait être à un endroit différent.

- We must save the trees, fireflies and migratory birds.
- There is only one entrance/exit from this neighborhood, this is a safety concern.
- We will lose our access to the trail system; and

WHEREAS Mr. Greg Melanson is concerned that this is the only green space in South Bathurst, there are no other parks in the area; and

WHEREAS several residents of Melanson Street subdivision attended the meeting to voice their concerns with this project and share a PowerPoint presentation; and

WHEREAS Mr. Donald Chiasson pointed out that Coronation Parc is a beautiful, city maintained parc that is very close to Melanson subdivision. We need to improve our city; we must move forward. Our city needs this project; and

WHEREAS Ms. Nahyssa Rose Rabe Harou pointed out that the points mentioned are linked to the use and past rezoning of the portion of lands and not relevant to the scope of review of the proposed project nor to the role of PAC (which is to review and confirm the project doesn't impact the health, safety and well being of the neighborhood); and

WHEREAS Ms. Nahyssa Rose Rabe Harou also mentioned that the proposed use being a conditional use, it is permitted by default (just as an apartment building of up to 24 units and a rowhouse of up to 12 units) so the impact on the neighborhood character can't be leveraged and the new development does not block access to the trail system; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application to allow the construction of a 60-bed adult residential facility - level 2 (special care home) on portions of PID 20517694 and 20239885, located at 1300-1400 Furlotte Crescent in the City of Bathurst and recommends the application from Mrs. Lilian Drapeau subject to the following terms and conditions; pursuant to Section 4(d) and 53(3)(c) i of the Community Planning Act (C-19):

- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The applicant must obtain a building permit prior to starting construction.

- Il demande que d'autres options d'endroits soient explorées pour ce projet.
- Nous devons garder notre espace vert, investir dans le parc.
- L'environnement est important.
- Nous devons sauver les arbres, les libellules et les oiseaux migratoires.
- Ce voisinage ne comprend qu'une entrée/sortie, ce qui soulève un enjeu de sécurité.
- Nous perdrons notre accès au système de sentiers; et

ATTENDU QUE Monsieur Greg Melanson est préoccupé par le fait que c'est le seul espace vert de Bathurst Sud. Il n'existe aucun autre parc dans cette région; et

ATTENDU QUE plusieurs résidents du lotissement de la rue Melanson présents à la réunion ont fait part de leurs préoccupations par rapport à ce projet et ont partagé une présentation PowerPoint; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a indiqué que le parc Coronation est un superbe parc entretenu par la Ville et situé très près du lotissement Melanson. Nous devons améliorer notre ville, nous devons avancer. Notre ville a besoin de ce projet; et

ATTENDU QUE Madame Nahyssa Rose Rabe Harou a indiqué que les éléments mentionnés sont liés à l'usage et au rezonage passé de la portion des terrains, et non à l'examen du projet proposé ou au rôle du comité consultatif en matière d'urbanisme (qui est d'étudier et de confirmer que le projet n'a aucun effet sur la santé, la sécurité et le bien-être du voisinage); et

ATTENDU QUE Mme Nahyssa Rose Rabe Harou a également mentionné que l'usage proposé, étant un usage conditionnel, est permis d'office (tout comme un immeuble d'habitation pouvant compter jusqu'à 24 unités ou des maisons en rangée comprenant jusqu'à 12 unités); par conséquent, l'impact sur le caractère du quartier ne peut être invoqué. De plus, le nouveau projet n'entrave pas l'accès au réseau de sentiers; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande de Madame Lilian Drapeau visant à permettre la construction d'un établissement résidentiel pour adultes niveau 2 de 60 lits (foyer de soins spéciaux) sur des portions des NID 20517694 et 20239885, situées au

- The proposed access point via Furlotte Crescent or any new access point must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The landscaping for the project shall include grading and drainage necessary to ensure that surface water will not escape, in a manner that may cause damage to neighboring lands as per section 4.2.3, G (b) of the zoning By-law.
- The applicant shall comply with all requirements of the building code and fire related regulations; and all recommendations and guidelines from the geotechnical study should be respected.
- Any modification to the development should be reviewed by the PAC for approval.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mrs. Lilian Drapeau to allow the construction of a 60-bed adult residential facility - level 2 (special care home) on portions of PID 20517694 and 20239885, located at 1300-1400 Furlotte Crescent with the following terms and conditions:

- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The applicant must obtain a building permit prior to starting construction.
- The proposed access point via Furlotte Crescent or any new access point must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The landscaping for the project shall include grading and drainage necessary to ensure that surface water will not escape, in a manner that may cause damage to neighboring lands as per section 4.2.3, G (b) of the zoning By-law.
- The applicant shall comply with all requirements of the building code and fire related regulations; and all recommendations and guidelines from the geotechnical study should be respected.
- Any modification to the development should be reviewed by the PAC for approval.

YEA – 6
 NAY – 0

1300-1400, croissant Furlotte dans la ville de Bathurst et qu'il en recommande l'approbation avec les modalités et conditions suivantes, conformément aux articles 4(d) et 53(3)(c) de la Loi sur l'urbanisme (C-19) :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- La demandeuse doit obtenir un permis de construction avant le début de la construction.
- Le point d'accès proposé via le croissant Furlotte ou tout nouveau point d'accès doit être approuvé par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit d'exiger tout rapport d'export qu'il juge nécessaire.
- L'aménagement paysager pour le projet doit comprendre les travaux de nivellement et de drainage nécessaires afin de garantir que les eaux de surface ne s'écouleront pas de manière à causer des dommages aux terrains voisins, conformément à l'article 4.2.3, G (b) de l'Arrêté de zonage.
- La demandeuse doit se conformer à toutes les exigences du Code du bâtiment et aux règlements relatifs à la sécurité incendie; de plus, toutes les recommandations et lignes directrices issues de l'étude géotechnique doivent être respectées.
- Toute modification à l'aménagement doit être examinée et approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Madame Lilian Drapeau visant à permettre la construction d'un établissement résidentiel pour adultes niveau 2 de 60 lits (foyer de soins spéciaux) sur des portions des NID 20517694 et 20239885, situées au 1300-1400, croissant Furlotte soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- La demandeuse doit obtenir un permis de construction avant le début de la construction.
- Le point d'accès proposé via le croissant Furlotte ou tout nouveau point d'accès doit être approuvé par le Service des travaux publics, qui se réserve

MOTION CARRIED

- 515047 NB Ltd – 1180 St. Peter Avenue:
Application 2025-M048

WHEREAS 515047 N.B. LTD. has made an application to redevelop the property located at 1180 St. Peter Avenue; and

WHEREAS the proposed development is for the construction of 8 residential units. The property in question is zoned Highway Commercial (HC); and

WHEREAS the applicant proposes to build the new building 2.74 metres +/- from the rear lot lines; and

The City Zoning By-Law section 4.2.3:

D. Yards for a main building or structure

(1) Subject to section 3.13, no main building or main structure may be placed, erected, or altered in such a way as to be located, in whole or in part, less than:

- (f) 6.0 metres from any rear lot line in the case of a fourplex, row-house or apartment building containing one or two storeys; and

WHEREAS a variance of 3.35 metres +/- for rear lot line setback would be created; and

WHEREAS one of the parking spaces will be located .9 meter +/- from the main building; and

The City Zoning By-Law section 3.20.6 (2) (b) state that:

Where a parking lot, manoeuvring area, or driveway serves an apartment building or any other multiple family use, no parking space, manoeuvring area and/or driveway shall be located within a front, side or rear yard closer to any wall of a principal building than 2100 millimetres; and

WHEREAS a variance of 1.2 meters +/- would be created for rear lot line setback; and

le droit d'exiger tout rapport d'export qu'il juge nécessaire.

- L'aménagement paysager pour le projet doit comprendre les travaux de nivellement et de drainage nécessaires afin de garantir que les eaux de surface ne s'écouleront pas de manière à causer des dommages aux terrains voisins, conformément à l'article 4.2.3, G (b) de l'Arrêté de zonage.
- La demandeuse doit se conformer à toutes les exigences du Code du bâtiment et aux règlements relatifs à la sécurité incendie; de plus, toutes les recommandations et lignes directrices issues de l'étude géotechnique doivent être respectées.
- Toute modification à l'aménagement doit être examinée et approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 515047 NB Ltd – 1180, avenue St. Peter :
Demande 2025-M048

ATTENDU QUE 515047 N.B. LTD. a présenté une demande visant à réaménager la propriété située au 1180, avenue St. Peter; et

ATTENDU QUE l'aménagement proposé est pour la construction de 8 unités résidentielles. La propriété en question est classée Commerciale routière (CR); et

ATTENDU QUE le demandeur propose de construire le nouveau bâtiment à environ 2,74 mètres des limites arrière du lot; et

Conformément à l'article 4.2.3 de l'Arrêté de zonage :

D. Cours attenantes aux bâtiments ou constructions

- (1) Sous réserve du sous-article 3.13, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier une construction ou un bâtiment principal de façon à être situé, en entier ou en partie, à moins de :

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 several committee members requested that the only entrance and exit be on Ocean Ridge Drive. No access to this development from St. Peter Avenue. Condition should be added to landscape the area between the building and St. Peter Avenue and the curb be raised to prevent vehicles from entering from St. Peter Avenue; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed the application from 515047 N.B. LTD to redevelop the property located at 1180 St. Peter Avenue for the construction of 8 residential units and recommends the application as presented with the following conditions:

- Landscaping shall conform to section 4.2.3 G of the City of Bathurst Zoning by-law.
- The building shall comply with all applicable provisions of the National Building Code and National Fire Code and Provincial Fire Marshall.
- Location of garbage bin shall be approved by the City of Bathurst Development Officer.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Donald Chiasson

Seconded by: John Luce

To approve the application from 515047 N.B. LTD to redevelop the property located at 1180 St. Peter Avenue for the construction of 8 residential units as presented with the following conditions:

- Landscaping shall conform to section 4.2.3 G of the City of Bathurst Zoning by-law.
- The yard between the main building and St. Peter Avenue shall be landscaped in a manner to restrict vehicles from accessing parking area.

(f) 6 mètres d'une limite arrière de lot dans le cas d'un quadruplex, de maisons en rangée ou d'un immeuble d'habitation comprenant un ou deux étages; et

ATTENDU QU'un écart d'environ 3,35 mètres serait créé pour le recul de la limite arrière de lot; et

ATTENDU QU'un des espaces de stationnement sera situé à environ 0,9 mètre du bâtiment principal; et

Conformément à l'article 3.20.6 (2) (b) de l'Arrêté de zonage :

Dans le cas d'un parc de stationnement, d'une aire de manœuvre ou d'une voie d'accès pour autos desservant un immeuble d'habitation ou toute autre habitation multifamiliale, aucun emplacement de stationnement, aire de manœuvre ni voie d'accès pour autos ne peut être aménagé dans une cour avant, latérale ou arrière à moins de 2100 millimètres d'un mur d'un bâtiment principal; et

ATTENDU QU'un écart d'environ 1,2 mètre serait créé pour le recul de la limite arrière de lot; et

ATTENDU QUE l'agent d'aménagement 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 plusieurs membres du comité ont demandé que la seule entrée et sortie soit située sur la promenade Ocean Ridge, sans aucun accès à ce projet à partir de l'avenue St. Peter. Une condition devrait être ajoutée afin d'aménager la zone entre le bâtiment et l'avenue St. Peter et de surélever la bordure pour empêcher l'accès des véhicules depuis l'avenue St. Peter; et

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié la demande de 515047 N.B. LTD visant à réaménager la propriété située au 1180, avenue St. Peter pour y construire 8 unités résidentielles et qu'il en recommande l'approbation avec les conditions suivantes :

- Permanently close the secondary entrance on St. Peter Avenue by restoring the curb to full height and sidewalk, at the expense of the applicant.
- The building shall comply with all applicable provisions of the National Building Code and National Fire Code and Provincial Fire Marshall.
- Location of garbage bin shall be approved by the City of Bathurst Development Officer.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

- L'aménagement doit être conforme à l'article 4.2.3 G de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst.
- Le bâtiment doit respecter toutes les dispositions applicables du Code national du bâtiment, du Code national de prévention des incendies et du prévôt des incendies provincial.
- L'emplacement de la poubelle doit être approuvé par l'agent d'aménagement de la Ville de Bathurst.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Donald Chiasson

Appuyée par : John Luce

La demande de 515047 N.B. LTD visant à réaménager la propriété située au 1180, avenue St. Peter pour y construire 8 unités résidentielles soit approuvée avec les conditions suivantes :

- L'aménagement doit être conforme à l'article 4.2.3 G de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst.
- La cour entre le bâtiment principal et l'avenue St. Peter doit être aménagée de façon à empêcher les véhicules d'accéder à la zone de stationnement.
- Fermer de façon permanente l'accès secondaire sur l'avenue St. Peter en rétablissant la bordure de rue à sa pleine hauteur ainsi que le trottoir, aux frais du demandeur.
- Le bâtiment doit respecter toutes les dispositions applicables du Code national du bâtiment, du Code national de prévention des incendies et du prévôt des incendies provincial.
- L'emplacement de la poubelle doit être approuvé par l'agent d'aménagement de la Ville de Bathurst.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 6:05 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 18 h 05.
<hr/> PRESIDENT <hr/>	<hr/> PRÉSIDENT <hr/>
<hr/> SECRETARY <hr/>	<hr/> SECRÉTAIRE <hr/>