



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday January 27, 2026/Le mardi 27 janvier 2026
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, January 27, 2026

Present:

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
Grant Erb

Le mardi 27 janvier 2026

Présents :

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
Grant Erb

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Penny Anderson called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Penny Anderson déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA

Resolution is required to appoint Ms. Penny Anderson as Chairperson for the meeting of January 27, 2026.

Moved by: John Luce
Seconded by: Reg Boucher

To appoint Ms. Penny Anderson as Chairperson for the meeting of January 27, 2026.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

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

Une résolution est nécessaire pour nommer Madame Penny Anderson au poste de présidente pour la réunion du 27 janvier 2026.

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

De nommer Madame Penny Anderson au poste de présidente pour la réunion du 27 janvier 2026.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

<p>3) ADOPTION OF AGENDA</p> <p>Moved by: Donald Chiasson Seconded by: John Luce</p> <p>To approve the agenda with the new order, Application 2026-M003 and 2026-M004 will be presented first, followed by 2026-M001 and 2026-M002.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR</p> <p>Sur une motion de : Donald Chiasson Appuyée par : John Luce</p> <p>Que l'ordre du jour soit approuvé avec le nouvel ordre proposé : les demandes 2026-M003 et 2026-M004 seront présentées en premier, suivies des demandes 2026-M001 et 2026-M002.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
<p>4) CONFLICTS OF INTEREST</p> <p>Mr. Maurice Comeau declared a conflict of interest with Application 2026-M001 and Application 2026-M002. He left the meeting at 5:40pm.</p> <p>Mr. Marc Bouffard, Director of Planning, declared a conflict of interest with Application 2026-M001. He left the meeting at 5:40pm.</p>	<p>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</p> <p>Monsieur Maurice Comeau déclare en conflit d'intérêts avec les demandes 2026-M001 et 2026-M002. Il quitte la réunion à 17 h 40.</p> <p>Monsieur Marc Bouffard, directeur d'urbanisme, se déclare en conflit d'intérêts avec la demande 2026-M001. Il quitte la réunion à 17 h 40.</p>
<p>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</p> <p>Application 2026-M001</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Tom Mann – 2014 Vallee Lourdes Drive <p>Application 2026-M002</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Ali Akman – 1170 St. Peter Avenue • Ms. Joyce Doucet – 1180-1190 Orser Drive • Mr. Gilles Frenette – 1227 Ocean Ridge Drive <p>Application 2026-M003</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mr. Steven Furlotte – 3374 North Tetagouche Road 	<p>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</p> <p>Demande 2026-M001</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Tom Mann – 2014, promenade Vallee Lourdes <p>Demande 2026-M002</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Ali Akman – 1170, avenue St. Peter • Madame Joyce Doucet – 1180-1190, promenade Orser • Monsieur Gilles Frenette – 1227, promenade Ocean Ridge <p>Demande 2026-M003</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Steven Furlotte – X3374, chemin North Tetagouche
<p>6) APPROVAL OF MINUTES</p> <p><u>Minutes of November 12, 2025</u> Moved by: Reg Boucher</p>	<p>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</p> <p><u>Procès-verbal du 12 novembre 2025</u> Sur une motion de : Reg Boucher</p>

<p>Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>That the minutes of the November 12, 2025 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p> <p><u>Minutes of November 25, 2025</u> Moved by: Reg Boucher Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>That the minutes of the November 25, 2025 be approved as circulated.</p> <p>YEA – 5 NAY – 0</p> <p>MOTION CARRIED</p>	<p>Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>Que le procès-verbal du 12 novembre 2025 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 5 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p> <p><u>Procès-verbal du 25 novembre 2025</u> Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>Que le procès-verbal du 25 novembre 2025 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. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</p>	<p>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</p>
<ul style="list-style-type: none"> Mrs. Angela McMurtry – 3250 North Tetagouche Road: Application 2026-M003 <p>WHEREAS Mrs. Angela McMurtry has submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Municipal Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create a new building lot; and</p> <p>WHEREAS the property is presently zoned Rural. The proposed lot will have a frontage of 180 +/- meters along Lugar Road and an area of 3.6 acres. The remnant of the lot will have a frontage along North Tetagouche Road. Lugar Road is designated under the Provincial Highway Maps as a “Public Not Maintain Road”; and</p>	<ul style="list-style-type: none"> Madame Angela McMurtry – 3250, chemin North Tetagouche : Demande 2026-M003 <p>ATTENDU QUE Madame Angela McMurtry a présenté un plan de lotissement provisoire à l’agent d’aménagement municipal de la Ville de Bathurst pour approbation. Le but du plan de lotissement est de créer un nouveau terrain à bâtir; et</p> <p>ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Rurale. Le lot proposé aura une façade d’environ 180 mètres le long du chemin Lugar et une superficie de 3,6 acres. Le chemin Lugar est classé comme « route publique non entretenue » sur les cartes d’autoroutes provinciales; et</p>

WHEREAS the New Brunswick Regulation 80-159 under the *Community Planning Act: Provincial Subdivision Regulation – respecting: Lots, Blocks and other Parcels -*

Section 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; and

WHEREAS Lugar Road is not maintained by the province, the approval of this new lot is subject to the City of Planning Advisory Committee. The committee may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, the proposed building lot; and

WHEREAS Mr. Steven Furlotte presented the following information to the Committee:

- He purchased a parcel of land from Mrs. Angela McMurtry in 2022.
- He installed a mini-home on the land without realizing this would be an issue.
- He has received information and direction from the Department of Health regarding his project.
- He agrees with all conditions the Planning Department and the Development Officer have presented to the committee.
- He understands Lugar Road is a non-maintained road, but he and other camp owners on this road will maintain it (snow removal).
- Service New Brunswick will issue a PID for this lot if this application is approved.
- After the property received the PID he could apply for the approval of the existing septic system; and

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

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Provincial Department of Transport and Infrastructure confirmed that they have no objections with

ATTENDU QUE, conformément à l'article 6(1) portant sur les lots, îlots et autres parcelles de terrain du Règlement provincial sur le lotissement 80-159 (Loi sur l'urbanisme) :

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; et

ATTENDU QUE le chemin Lugar n'est pas entretenu par la province, l'approbation de ce nouveau lot est assujettie au Road comité consultatif en matière d'urbanisme. Le comité peut permettre, sous réserve des modalités et conditions qu'il juge appropriées, le terrain à bâtir; et

ATTENDU QUE Monsieur Steven Furlotte a présenté les renseignements suivants au comité :

- Il a acheté en 2022 une parcelle de terrain de Madame Angela McMurtry;
- Il a aménagé une maison mobile sur le terrain sans réaliser que cela causerait un problème;
- Il a reçu de l'information et des directives du ministère de la Santé par rapport à ce projet;
- Il est d'accord avec toutes les conditions présentées par le Service d'urbanisme et l'agent d'aménagement au comité;
- Il comprend que le chemin Lugar est une route non entretenue, mais lui et d'autres propriétaires de camps sur ce chemin s'en occuperont (déneigement);
- Service Nouveau-Brunswick émettra un NIP pour ce lot si la demande est approuvée;
- Après avoir reçu le NIP, il pourrait présenter une demande d'approbation du système septique existant; 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 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

the proposed lot being created on Lugar Road. The Planning Department received this application and recommends the proposed lot as submitted to the City of Bathurst Development Officer with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet all zoning and Provincial regulations Ex: Environmental and health regulation.
- Development Officer shall receive the approbation and inspection report from the Justice and Public Safety department inspector before the approval of the subdivision plan and the issuance of the building permit.
- Owner shall apply for a building permit; construction and development shall meet the National Building code requirement.
- Culverts shall be approved by the Provincial Department of Transport.
- Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer.
- A Civic Address shall be installed at the intersection of Lugar Road and North Tetagouche Road.
- Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: *“Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer The City will not be responsible for providing any municipal services Ex: street lighting, garbage collection, snow removal, right of way maintenance and upgrades...etc”*.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mrs. Angela McMurtry for a tentative subdivision plan with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet all zoning and Provincial regulations Ex: Environmental and health regulation.

ATTENDU QUE le ministère provincial des Transports et de l’Infrastructure a confirmé qu’il n’a aucune objection par rapport à la création du lot sur le chemin Lugar. Le Service d’urbanisme a reçu cette demande et recommande le lot conformément à la demande présentée à l’agent d’aménagement de la Ville de Bathurst, avec les modalités et conditions suivantes :

- L’aménagement de la propriété doit respecter tous les règlements de zonage et de la province (environnement, santé, etc.);
- L’agent d’aménagement doit recevoir l’approbation et un rapport d’inspection de l’inspecteur du ministère de la Justice et de la Sécurité publique avant l’approbation du plan de lotissement et la présentation du permis de construction;
- Le propriétaire doit présenter une demande de permis de construction; la construction et l’aménagement doivent respecter les exigences du Code national du bâtiment;
- Les fossés doivent être approuvés par le ministère provincial des Transports;
- Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l’approbation de l’agent d’aménagement et à l’ingénieur municipal de la Ville de Bathurst;
- Une adresse municipale devra être installée à l’intersection des chemins Lugar et North Tetagouche;
- Les notes suivantes doivent être incluses au plan de lotissement final : « Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l’approbation de l’agent d’aménagement » et « La Ville ne sera pas responsable de fournir des services municipaux comme l’éclairage de rue, la collecte de déchets, le déneigement, l’entretien de l’emprise routière, les améliorations, etc. »;
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce
Appuyée par : Donald Chiasson

- Development Officer shall receive the approbation and inspection report from the Justice and Public Safety department inspector before the approval of the subdivision plan and the issuance of the building permit.
- Owner shall apply for a building permit; construction and development shall meet the National Building code requirement.
- Culverts shall be approved by the Provincial Department of Transport.
- Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer.
- A Civic Address shall be installed at the intersection of Lugar Road and North Tetagouche Road.
- Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: *“Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer The City will not be responsible for providing any municipal services Ex: street lighting, garbage collection, snow removal, right of way maintenance and upgrades...etc”.*
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Adrien Leger & Mrs. Sophie Doucet Leger – 1720 Anderson Point Lane: **Application 2026-M004**

WHEREAS Mr. Adrien Léger & Mrs. Sophie Doucet Léger have submitted a request to construct a driveway for the property located at 1720 Anderson Point Lane; and

WHEREAS the proposed driveway will be approximately 30 feet wide; and

WHEREAS the Zoning By-Law allows for a maximum width of 24 feet for a driveway and a maximum of 40% paved

La demande de Madame Angela McMurtry visant un plan de lotissement provisoire soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L’aménagement de la propriété doit respecter tous les règlements de zonage et de la province (environnement, santé, etc.);
- L’agent d’aménagement doit recevoir l’approbation et un rapport d’inspection de l’inspecteur du ministère de la Justice et de la Sécurité publique avant l’approbation du plan de lotissement et la présentation du permis de construction;
- Le propriétaire doit présenter une demande de permis de construction; la construction et l’aménagement doivent respecter les exigences du Code national du bâtiment;
- Les fossés doivent être approuvés par le ministère provincial des Transports;
- Tout aménagement sur cette propriété est assujetti à l’approbation de l’agent d’aménagement et à l’ingénieur municipal de la Ville de Bathurst;
- Une adresse municipale devra être installée à l’intersection des chemins Lugar et North Tetagouche;
- Les notes suivantes doivent être incluses au plan de lotissement final : « Tout aménagement sur cette propriété est assujetti à l’approbation de l’agent d’aménagement » et « La Ville ne sera pas responsable de fournir des services municipaux comme l’éclairage de rue, la collecte de déchets, le déneigement, l’entretien de l’emprise routière, les améliorations, etc. »;
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Adrien Leger et Madame Sophie Doucet Leger – 1720, allée Anderson Point : **Demande 2026-M004**

area in the front yard, creating a variance of 6 feet (25%) for the width of the driveway; and

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

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed the application and recommends the application for a 30-foot-wide driveway. The proposed driveway is the same width of the house garage and the paved area represents 30% of the front yard.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mr. Adrien Léger & Mrs. Sophie Doucet Léger to construct a 30-foot-wide driveway for the property located at 1720 Anderson Point Lane as presented.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. –
2014 Vallée Lourdes Drive:
Application 2026-M001

WHEREAS Mr. Tom Mann (representing Fondation foyer Notre Dame de Lourdes Inc.) has made an application for approval of the use of the existing building on the property as a commercial daycare with 30 spaces; and

ATTENDU QUE Monsieur Adrien Léger et Madame Sophie Doucet Léger ont présenté une demande visant la construction une voie d'accès pour la propriété située au 1720, allée Anderson Point; et

ATTENDU QUE la voie d'accès proposée sera d'une largeur d'environ 30 pieds; et

ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage permet une largeur maximale de 24 pieds pour une voie d'accès et une surface pavée maximale de 40 % dans la cour avant, créant un écart de 6 pieds (25 %) pour la largeur de la voie d'accès; 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 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 visant une voie d'accès d'une largeur de 30 pieds qu'il recommande son approbation. La voie d'accès proposée est de la même largeur que le garage de la maison et la surface pavée représente 30 % de la cour avant.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Adrien Léger et Madame Sophie Doucet Léger visant à construire une voie d'accès d'une largeur de 30 pieds pour la propriété située au 1720, allée Anderson Point soit approuvée comme elle a été présentée.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

WHEREAS the property is zoned Low density residential type « 2 » (R2-2); and

WHEREAS the (R2-2) zone allows:

(c) one of the following conditional uses subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may impose:

(ii) **a neighborhood daycare center subject to subsection 3.7.**

3.7 NEIGHBOURHOOD DAYCARE CENTRE

3.7.1 A Neighborhood Daycare Center shall be subject to the following requirements:

- (a) provide for a maximum of 15 children in a R1-1, R2-1 and R2-2 zone and 25 children in a R3-1, R4-1 zone, at any one time; (2024-11Z)
- (b) be located within the dwelling unit and the operator live on the premises;
- (c) fascia signs, displays or other external evidence indicating a day care center is being conducted on the property, shall be limited to a total sign area of 0.5 square meters and the residential look and character of the property shall be maintained;
- (d) provided with safe access, drop-off zone;
- (e) playground area be located in the back yard with adequate fencing;
- (f) a Daycare Center will not be permitted where the lot contains a swimming pool;
- (g) on site parking space required for employees; and

WHEREAS a commercial daycare is thus allowed as a similar and compatible use to an existing non-conforming use for the property located at 2014 Vallée Lourdes Drive; and

3.8 COMMERCIAL DAYCARE CENTRE

3.8.1 A Commercial Daycare Center, shall be permitted in designated zones subject to all provincial regulations being met; and

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

WHEREAS Mr. Tom Mann, representing Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc., provided the following information to the committee:

- Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. – 2014, promenade Vallée Lourdes : **Demande 2026-M001**

ATTENDU QUE Monsieur Tom Mann (représentant la Fondation foyer Notre Dame de Lourdes Inc.) a présenté une demande d’approbation visant l’usage du bâtiment existant sur la propriété comme garderie commerciale de 30 places; et

ATTENDU QUE la propriété est classée Habitation à densité basse de type « 2 » (R2-2); et

ATTENDU QUE la zone (R2-2) permet :

(c) l’un des usages conditionnels qui suivent selon les modalités et aux conditions que peut fixer le comité consultatif en matière d’urbanisme :

(ii) **une garderie à domicile sous réserve du sous-article 3.7.**

3.7 GARDERIE À DOMICILE

3.7.1 Les garderies à domicile sont assujetties aux conditions suivantes :

- (a) elles peuvent accueillir un maximum de 15 enfants à la fois dans les zones R-1 et R-2, et un maximum de 25 enfants à la fois dans les zones R-3 et R-4; (2024-11Z)
- (b) elles sont établies à l’intérieur du logement et l’exploitant demeure sur les lieux;
- (c) les enseignes de façade, affiches ou autres signes extérieurs de l’existence d’une garderie sur la propriété ont une superficie totale maximale de 0,5 mètre carré et ne peuvent dénaturer l’aspect et le caractère résidentiel de la propriété;
- (d) elles ont un accès et une aire de débarquement sécuritaires;
- (e) le terrain de jeux est situé dans la cour arrière et est entouré d’une clôture adéquate;
- (f) il est interdit d’exploiter une garderie sur une propriété comportant une piscine;
- (g) la propriété comporte des emplacements de stationnement pour tous les employés; et

- Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. has purchased the building, official closing was January 27, 2026.
- There is a desperate need for daycare spots, a 2-year waiting period is common.
- The demand for daycare spots far exceeds the supply.
- This would be the first \$10.00/day daycare available in the city.
- Fencing was already installed in the fall prior to the ground freeze.
- This location will be fully compliant of all rules and regulations for a childcare centre. All by-laws, building codes, terms and conditions will be followed; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application for approval of the use of the existing building on the property located at 2014 Vallée Lourdes Drive as a commercial daycare with 30 spaces and recommends the application as presented 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 renovations.
- Any change of/new access point must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The applicant shall comply with all provincial regulations, requirements of the building code and fire related regulations.
- Any modification to the proposed use should be reviewed by the PAC for approval.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: John Luce

Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. for approval of the use of the existing building on the property located at 2014 Vallée Lourdes Drive as a commercial daycare with 30 spaces and

ATTENDU QU'une garderie commerciale est ainsi permise comme un usage similaire et compatible à un usage non conforme existant pour la propriété située au 2014, promenade Vallée Lourdes; et

3.8 COMMERCIAL DAYCARE CENTRE

3.8.1 Il est permis d'exploiter une garderie commerciale dans les zones désignées à la condition que tous les règlements provinciaux soient respectés; 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 Monsieur Tom Mann, représentant la Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc., a fourni les renseignements suivants au comité :

- Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. a fait l'achat du bâtiment avec une date de fermeture officielle du 27 janvier 2026;
- Il existe un besoin criant de places en garderie et une période d'attente de 2 ans est chose courante;
- La demande de places en garderie dépasse largement l'offre;
- Ce serait la première garderie à 10 \$/jour de la ville;
- Une clôture a déjà été installée l'automne précédent, avant que le sol ne gèle;
- Cet emplacement serait entièrement conforme à toutes les règles et à tous les règlements applicables aux garderies. Tous les règlements municipaux, codes du bâtiment, modalités et conditions seraient respectés; et

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant l'approbation de l'usage du bâtiment existant sur la propriété située au 2014, promenade Vallée Lourdes comme garderie commerciale de 30 places et qu'il en recommande l'approbation avec les modalités et conditions suivantes :

recommends the application as presented 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 renovations.
- Any change of/new access point must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to request any expert reports it deems necessary.
- The applicant shall comply with all provincial regulations, requirements of the building code and fire related regulations.
- Any modification to the proposed use should be reviewed by the PAC for approval.

YEA – 4

NAY – 0

MOTION CARRIED

- AKMAN BATHURST CI INC. – 1170 St. Peter Avenue: **Application 2026-M002**

WHEREAS AKMAN BATHURST CI INC. has made an application for approval of a new multi-unit residential building on the property located at 1170 St. Peter Avenue, PID 20025862; and

WHEREAS the property has an existing building (hotel) and the applicant is proposing to subdivide it into 2 lots and build the new building on lot 2 (4595.46 sqm) which will be vacant after subdivision; and

WHEREAS the applicant is in the process of purchasing the property with PID 20812699. They will then merge it with the lot 2 (after subdivision) to have a frontage on Ocean Ridge Drive and a driveway to access the proposed building. The proposed subdivision also shows a proposed easement within which there is restriction of development; and

WHEREAS the applicant will need a variance for the frontage (79.96%) and the setback for the parking area from the adjacent residential lot line (66.67%); and

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer;
- Le demandeur doit obtenir un permis de construction avant le début des travaux de rénovation;
- Toute modification à/nouveau point d'accès doit être approuvée par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit d'exiger tout rapport d'expert jugé nécessaire;
- Le demandeur doit respecter tous les règlements provinciaux, toutes les exigences du Code du bâtiment et tous les règlements liés aux incendies;
- Toute modification à l'usage proposé doit être examinée par le comité consultatif en matière d'urbanisme pour approbation.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce

Appuyée par : Donald Chiasson

La demande d'approbation de la Fondation Foyer Notre Dame de Lourdes Inc. visant l'usage du bâtiment existant sur la propriété située au 2014, promenade Vallée Lourdes comme garderie commerciale de 30 places soit approuvée comme elle a été présentée avec les modalités et conditions suivantes :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer;
- Le demandeur doit obtenir un permis de construction avant le début des travaux de rénovation;
- Toute modification à/nouveau point d'accès doit être approuvée par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit d'exiger tout rapport d'expert jugé nécessaire;
- Le demandeur doit respecter tous les règlements provinciaux, toutes les exigences du Code du bâtiment et tous les règlements liés aux incendies;
- Toute modification à l'usage proposé doit être examinée par le comité consultatif en matière d'urbanisme pour approbation.

OUI – 4

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

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

WHEREAS Mr. Akman approached the Committee and provided the following information regarding this project:

- Bathurst has a shortage of available rental units; this would increase the housing supply.
- This is a great use for the empty lot located behind the hotel.
- Currently in the process of purchasing land for access to this project from Ocean Ridge Drive.
- Snow would be removed, not piled up.
- A fence will be installed, they are open to different materials, (chain link, solid wood...). The main goal is security for both their tenants and the neighbors.
- They will speak with all neighbors regarding concerns about this project, they are open to all suggestions.
- There is no timeline for this project at the moment, it is in the preliminary stage.
- The new building will have access via Ocean Ridge Drive and also through the parking lot of the hotel on St. Peter Avenue.
- Additional lighting will be installed for security.

WHEREAS Ms. Joyce Doucet approached the Committee and explained her concerns regarding this project:

- She lives directly behind the proposed building on Orser Drive, she feels that a proper fence is very important for security and privacy.
- Lights would shine directly into her yard and windows; a solid wood fence would provide better privacy.
- Will lights be added to the parking area of the new build? This would increase security but also would light up her back yard.
- Privacy would be lost with this new construction.
- How long would the construction be; and

WHEREAS Mr. Gilles Frenette has the following concerns about the project:

- Moved into this quiet neighborhood 4 years ago. This will change drastically if this project is approved.
- The hotel is lacking maintenance; will the apartment building be the same?

- AKMAN BATHURST CI INC. – 1170, avenue St. Peter : **Demande 2026-M002**

ATTENDU QUE AKMAN BATHURST CI INC. a présenté une demande d’approbation visant la construction d’un nouvel immeuble d’habitation à logements multiples sur la propriété située au 1170, avenue St. Peter et portant le NIP 20025862; et

ATTENDU QU’il existe un bâtiment existant (hôtel) sur la propriété et que le demandeur propose de la diviser en 2 lots et de construire le nouveau bâtiment sur le lot 2 (4595,46 m²) qui sera vacant après le lotissement; et

ATTENDU QUE le demandeur est en voie d’acquérir la propriété portant le NIP 20812699. Il prévoit ensuite la regrouper avec le lot 2 (après le lotissement) afin d’obtenir une façade sur la promenade Ocean Ridge ainsi qu’une voie d’accès pour accéder au bâtiment proposé. Le lotissement proposé comprend également une servitude projetée à l’intérieur de laquelle il y aura une restriction quant à l’aménagement; et

ATTENDU QUE le demandeur aura besoin d’une dérogation pour la façade (79,96 %) et le recul de la zone de stationnement à partir de la limite de lot résidentiel adjacent (66,67 %); 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 Monsieur Akman a fourni au comité les renseignements suivants par rapport à ce projet :

- Bathurst connaît une pénurie de logements locatifs disponibles; ce projet permettrait d’augmenter l’offre de logements;
- Il s’agit d’une excellente utilisation du lot vacant situé derrière l’hôtel;
- Le demandeur est actuellement en voie d’acquérir un terrain afin d’obtenir un accès à ce projet à partir de la promenade Ocean Ridge;
- La neige serait enlevée et non accumulée;
- Une clôture serait installée; ils sont ouverts à différents matériaux (mailles de chaîne, bois plein, etc.). L’objectif principal est d’assurer la

- He will not be able to open his windows with 39 vehicles parked in his backyard.
- His view will change with a 4-storey building in his backyard.
- This development will increase traffic, noise and fumes and a loss of privacy.
- Canada Post mailboxes are located on Ocean Ridge Drive; this will cause increase traffic at the entrance.
- Ocean Ridge Drive is not wide enough to handle the increase in traffic.
- This development will negatively affect the quality of life.
- Property values will decrease.
- Will emergency vehicles, like fire trucks, be able to circulate around the building?

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood, the Planning Department received several letters of concern regarding this application, see original package for letters; and

WHEREAS the Planning Department reviewed the application from AKMAN BATHURST CI INC. for a new multi-unit residential building on the property located at 1170 St. Peter Avenue, PID 20025862 and recommends the application as presented with the following 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 Ocean Ridge Dr 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 environmental study should be respected.
- Any modification to the development should be reviewed by the PAC for approval.
- If approved by PAC, the approval will be conditional to the approval of the proposed subdivision by the development officer and merging of properties to obtain the lot 2 as presented.

sécurité tant pour leurs locataires que pour les voisins;

- Ils communiqueront avec tous les voisins afin de discuter des préoccupations liées à ce projet et demeurent ouverts à toutes les suggestions.
- Aucun échéancier n'est prévu pour le moment; le projet en est à l'étape préliminaire.
- Le nouveau bâtiment aura un accès par la promenade Ocean Ridge ainsi que par le stationnement de l'hôtel sur l'avenue St. Peter.
- Un éclairage supplémentaire sera installé à des fins de sécurité; et

ATTENDU QUE Madame Joyce Doucet a présenté au comité ses préoccupations par rapport à ce projet :

- Elle vit directement derrière le bâtiment proposé sur la promenade Orser. Elle est d'avis qu'une clôture adéquate est très importante pour la sécurité et l'intimité;
- La lumière réfléchirait directement dans sa cour et dans ses fenêtres. Une clôture en bois plein offrirait davantage d'intimité;
- Est-ce que des lumières seront ajoutées dans la zone de stationnement du nouveau bâtiment? Cela augmenterait la sécurité, mais éclairerait également son arrière-cour;
- L'intimité serait compromise par cette nouvelle construction;
- Combien de temps durerait la construction; et

ATTENDU QUE Monsieur Gilles Frenette a présenté les préoccupations suivantes par rapport au projet :

- Il a emménagé dans ce quartier tranquille il y a 4 ans. Cela changera considérablement si ce projet est approuvé;
- L'hôtel manque d'entretien; est-ce qu'il sera de même pour l'immeuble d'habitation;
- Il ne pourra pas ouvrir ses fenêtres avec 39 véhicules stationnés dans son arrière-cour;
- Sa vue sera modifiée par la présence d'un immeuble de 4 étages dans son arrière-cour;
- Ce projet entraînera une augmentation de la circulation, du bruit et des émanations, ainsi qu'une perte d'intimité;
- Les boîtes postales de Postes Canada sont situées sur la promenade Ocean Ridge. Cela entraînera une augmentation de la circulation à l'entrée;

- No buildings, structures, or site alterations shall be permitted within the proposed easement. The easement shall be legally registered on title prior to the issuance of any development or building permit.
- A green buffer shall be planted and maintained along the adjacent lot line abutting the parking area.
- Any additional conditions that PAC wishes to impose.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Marc Richard

Seconded by: John Luce

To approve the application from AKMAN BATHURST CI INC. for a new multi-unit residential building on the property located at 1170 St. Peter Avenue, PID 20025862 and recommends the application as presented with the following 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 Ocean Ridge Dr 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 environmental study should be respected.
- Any modification to the development should be reviewed by the PAC for approval.
- If approved by PAC, the approval will be conditional to the approval of the proposed subdivision by the development officer and merging of properties to obtain the lot 2 as presented.
- No buildings, structures, or site alterations shall be permitted within the proposed easement. The easement shall be legally registered on title prior to the issuance of any development or building permit.
- A green buffer shall be planted and maintained along the adjacent lot line abutting the parking area.
- Any additional conditions that PAC wishes to impose.

- La promenade Ocean Ridge n'est pas suffisamment large pour accommoder cette augmentation de circulation;
- Ce projet aura un effet négatif sur la qualité de vie;
- La valeur des propriétés diminuera;
- Est-ce que les véhicules d'urgence, comme les camions de pompier, pourront circuler autour du bâtiment; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage et que le Service d'urbanisme a reçu plusieurs lettres de préoccupation par rapport à cette demande. Voir le dossier original pour les lettres; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié la demande d'AKMAN BATHURST CI INC. visant la construction d'un nouvel immeuble d'habitation à logements multiples sur la propriété située au 1170, avenue St. Peter et portant le NIP 20025862, et qu'il en recommande l'approbation avec les conditions suivantes :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer;
- Le demandeur doit obtenir un permis de construction avant le début des travaux;
- Le point d'accès proposé, par la promenade Ocean Ridge, ou tout nouveau point d'accès, devra être approuvé par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit de demander tout rapport d'expert qu'il juge nécessaire;
- L'aménagement paysager du projet devra inclure le nivellement et le 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 la section 4.2.3, G (b) de l'Arrêté de zonage; et
- Le demandeur devra se conformer à toutes les exigences du code du bâtiment et des règlements relatifs aux Incendies. Toutes les recommandations et lignes directrices de l'étude environnementale devront également être respectées;
- Toute modification au projet devra être évaluée par le comité consultatif en matière d'urbanisme pour approbation;
- Le cas échéant, l'approbation sera conditionnelle à l'approbation du lotissement proposé par l'agent d'urbanisme et à la fusion des propriétés pour obtenir le lot 2 tel que présenté;

YEA – 4

NAY – 0

MOTION CARRIED

- Aucun bâtiment, structure ou modification du site ne sera autorisé à l'intérieur de la servitude proposée. La servitude devra être légalement enregistrée au titre de propriété avant la délivrance de tout permis d'aménagement ou de construction;
- Une zone tampon végétalisée devra être plantée et entretenue le long de la limite du lot adjacent bordant le stationnement;
- Toute condition additionnelle pouvant être imposée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Marc Richard

Appuyée par : John Luce

La demande d'AKMAN BATHURST CI INC. visant la construction d'un nouvel immeuble d'habitation à logements multiples sur la propriété située au 1170, avenue St. Peter et portant le NIP 20025862 soit approuvée comme elle a été présentée avec les conditions suivantes :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer;
- Le demandeur doit obtenir un permis de construction avant le début des travaux;
- Le point d'accès proposé, par la promenade Ocean Ridge, ou tout nouveau point d'accès, devra être approuvé par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit de demander tout rapport d'expert qu'il juge nécessaire;
- L'aménagement paysager du projet devra inclure le nivellement et le 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 la section 4.2.3, G (b) de l'Arrêté de zonage; et
- Le demandeur devra se conformer à toutes les exigences du code du bâtiment et des règlements relatifs aux Incendies. Toutes les recommandations et lignes directrices de l'étude environnementale devront également être respectées;
- Toute modification au projet devra être évaluée par le comité consultatif en matière d'urbanisme pour approbation;
- Le cas échéant, l'approbation sera conditionnelle à l'approbation du lotissement proposé par l'agent d'urbanisme et à la fusion des propriétés pour obtenir le lot 2 tel que présenté;

	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun bâtiment, structure ou modification du site ne sera autorisé à l'intérieur de la servitude proposée. La servitude devra être légalement enregistrée au titre de propriété avant la délivrance de tout permis d'aménagement ou de construction; • Une zone tampon végétalisée devra être plantée et entretenue le long de la limite du lot adjacent bordant le stationnement; • Toute condition additionnelle pouvant être imposée par le comité consultatif en matière d'urbanisme. <p>OUI – 4 NON – 0</p> <p>MOTION ADOPTÉE</p>
(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 6:55 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 18 h 55.
<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>