



**City of/Ville de Bathurst**  
**Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme**  
Tuesday, April 28, 2026/Le mardi 28 avril 2026  
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

<b>Tuesday, April 28, 2026</b>	<b>Mardi 28 avril 2026</b>
<p><b>Present:</b> Marc Willett (Chairman) Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Donald Chiasson Maurice Comeau Penny Anderson, Councilor</p> <p>Marc Bouffard, Planning Director Nicola Landriau, Planning Director Donald McLaughlin, Development Officer Amy Babin, Recording Secretary</p> <p><b>Absent:</b> Grant Erb</p>	<p><b>Présents :</b> Marc Willett (président) Rejean (Reg) Boucher Marc Richard John Luce Donald Chiasson Maurice Comeau Penny Anderson, conseillère</p> <p>Marc Bouffard, directeur d'urbanisme Nicola Landriau, directeur d'urbanisme Donald McLaughlin, agent d'aménagement Amy Babin, secrétaire de séance</p> <p><b>Absent :</b> Grant Erb</p>
<p><b>1) CALL TO ORDER/WELCOME</b></p> <p>Marc Willett called the meeting to order at 5:15 p.m.</p>	<p><b>(1) OUVERTURE/BIENVENUE</b></p> <p>Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 15.</p>
<p><b>2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA</b></p> <p>N/A</p>	<p><b>(2) ÉLÉMENTS À AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR</b></p> <p>S. O.</p>
<p><b>3) ADOPTION OF AGENDA</b></p> <p>Moved by: Reg Boucher Seconded by: John Luce</p> <p>To approve the agenda as presented.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR</b></p> <p>Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : John Luce</p> <p>Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>4) CONFLICTS OF INTEREST</b></p> <p>No conflicts of interest were declared.</p>	<p><b>(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS</b></p> <p>Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.</p>

<p><b>5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS</b></p> <p><b>Application 2026-M015</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ms. Nancy Boucher – 745 Levesque Street</li> <li>Mr. Roland Cormier – 740 Levesque Street</li> </ul> <p><b>Application 2026-M017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Chris Boucher – 2321 Rough Waters Drive</li> <li>Mr. Sylvain Berubé – 2317 Rough Waters Drive</li> <li>Mr. Mathieu Berubé – 2317 Rough Waters Drive</li> </ul> <p><b>Application 2026-M018</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Alex Doiron – 2000 Sunset Drive</li> </ul> <p><b>Application 2026-M019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mr. Chris Boucher – 2321 Rough Waters Drive</li> <li>Mr. Sylvain Berubé – 2317 Rough Waters Drive</li> <li>Mr. Mathieu Berubé – 2317 Rough Waters Drive</li> </ul>	<p><b>(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS</b></p> <p><b>Demande 2026-M015</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mme Nancy Boucher – 745, rue Levesque</li> <li>M. Roland Cormier – 740, rue Levesque</li> </ul> <p><b>Demande 2026-M017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M. Chris Boucher – 2321, prom. Rough Waters</li> <li>M. Sylvain Berubé – 2317, prom. Rough Waters</li> <li>M. Mathieu Berubé – 2317, prom. Rough Waters</li> </ul> <p><b>Demande 2026-M018</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M. Alex Doiron – 2000, prom. Sunset</li> </ul> <p><b>Demande 2026-M019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>M. Chris Boucher – 2321, prom Rough Waters</li> <li>M. Sylvain Berubé – 2317, prom. Rough Waters</li> <li>M. Mathieu Berubé – 2317, prom. Rough Waters</li> </ul>
<p><b>6) APPROVAL OF MINUTES</b></p> <p><b>Minutes of April 28, 2026</b>  Moved by: Marc Richard  Seconded by: Penny Anderson</p> <p>That the minutes of the April 28, 2026, meeting be approved as circulated.</p> <p>YEA – 6  NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</b></p> <p><b>Procès-verbal du 28 avril 2026</b>  Sur une motion de : Marc Richard  Appuyée par : Penny Anderson</p> <p>Que le procès-verbal du 28 avril 2026 soit approuvé comme présenté.</p> <p>OUI – 6  NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES</b></p> <p>N/A</p>	<p><b>(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL</b></p> <p>S. O.</p>
<p><b>(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS</b></p>	<p><b>(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE</b></p>
<p><b>A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW</b></p>	<p><b>A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mrs Nancy Boucher – 745 Levesque Street:  <b>Application 2026-M015</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mme Nancy Boucher – 745, rue Levesque :  <b>Demande 2026-M015</b></li> </ul>

**WHEREAS** Mrs. Nancy Marie Boucher 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 lot 2026-1; and

**WHEREAS** the proposed lot will have a frontage of 49 feet +/- by 100 feet in depth (4900 square feet). The City of Bathurst Zoning By-Law states that the minimum lot frontage for a single unit dwelling should be 59 feet and a minimum area of 5812 square feet, creating a variance of 10 feet for the lot frontage (16.9%) and a variance of 912 square feet for the lot area (15.7%); and

**WHEREAS** the proposed lot is presently vacant and is zoned low-density residential type « 1 » (R2-1). The applicant wants to build a single-family dwelling on the proposed lot; 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** Mrs. Nancy Boucher provided additional information about the project:

- The existing home will be sold to her brother;
- She will live in the new home. It will be owner-occupied;
- This will not be a rental property; and

**WHEREAS** Mr. Roland Cormier, resident of 740 Levesque Street, supports the project; 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 has reviewed this application. The area is an older part of the city and there are several lots in the area with similar lot frontage and similar lot area. We recommend the variance application with the conditions that the proposed single-family dwelling meet the setback requirements of the city of Bathurst zoning by-law and that the dwelling be connected to the municipal services.

**ATTENDU QUE** Mme Nancy Marie Boucher a présenté un plan de lotissement provisoire à l'agent municipal d'urbanisme de la Ville de Bathurst pour approbation. Le but de plan de lotissement est de créer le lot 2026-1; et

**ATTENDU QUE** le lot proposé aura une façade d'environ 49 pieds sur 100 pieds de profondeur (4900 pieds carrés). L'Arrêté de zonage de la City of Bathurst indique que la façade de lot minimale pour une habitation unifamiliale devrait être de 59 pieds avec une superficie d'au moins 5812 pieds carrés, créant un écart de 10 pieds pour la façade du lot (16,9 %) et de 912 pieds carrés pour sa superficie (15,7 %); et

**ATTENDU QUE** le lot proposé est actuellement vacant et classé résidentielle basse densité type « 1 » (R2-1). La demandeuse souhaite construire une habitation unifamiliale sur le lot proposé; 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** Mme Nancy Boucher a fourni de l'information supplémentaire par rapport au projet :

- La maison existante sera vendue à son frère;
- Elle vivra dans la nouvelle maison, qui sera occupée par la propriétaire;
- Ce ne sera pas un bien locatif; et

**ATTENDU QUE** M. Roland Cormier, résidant au 740, rue Levesque, appuie le projet; 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. Le secteur fait partie d'une zone plus ancienne de la ville et plusieurs terrains du secteur présentent une façade ainsi qu'une superficie similaire. Nous recommandons l'approbation de la demande de dérogation, à condition que l'habitation unifamiliale proposée respecte les marges de recul prévues à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst et qu'elle soit raccordée aux services municipaux.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

To approve the tentative subdivision plan submitted by Mrs. Nancy Boucher, with the conditions that the proposed single-family dwelling meets the setback requirements of the city of Bathurst zoning by-law and that the dwelling be connected to the municipal services. In addition, the building cannot be converted into a business.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- Alain Ouellette - 3335 Bridge Street: **Application 2026-M016**

**WHEREAS** Mr. Allain Ouellette 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

**WHEREAS** the property is presently zoned rural. The proposed lot will have a frontage of 177 +/- feet along Bridge Street. The remnant of the lot will have a frontage of 69.8 feet along Bridge Street. The City of Bathurst Zoning By-Law states that the minimum lot frontage for a lot with no municipal sewer should be 177 feet, creating a variance of 107.2 feet for the remnant of the lot frontage on Bridge Street; and

**WHEREAS** at their meeting on June 24, 2025, the Planning Advisory Committee had approved the Tentative Subdivision plan presented to the committee subject that “any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.” Mr. Ouellette is proposing to modify the shape of the remnant of the lot,

**QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

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

Le plan de lotissement provisoire présenté par Mme Nancy Boucher soit approuvé à condition que l’habitation unifamiliale proposée respecte les marges de recul prévu à l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst et qu’elle soit raccordée aux services municipaux. De plus, le bâtiment ne peut pas être transformé en entreprise.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- Alain Ouellette - 3335, rue Bridge : **Demande 2026-M016**

**ATTENDU QUE** M. Allain Ouellette 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

**ATTENDU QUE** la propriété est actuellement classée rurale. Le lot proposé aura une façade d’environ 177 pieds le long de la rue Bridge. Le reste du lot aura une façade de 69,8 pieds le long de la rue Bridge. L’Arrêté de zonage de la City of Bathurst indique que la façade de lot minimale pour un lot sans égout municipal devrait être de 177 pieds, créant un écart de 107,2 pieds pour le reste de la façade du lot sur la rue Bridge; et

**ATTENDU QUE**, lors de la réunion du 24 juin 2025, le comité consultatif en matière d’urbanisme a approuvé le plan de lotissement provisoire présenté au comité à condition que « toute modification à la demande soit approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme ». M. Ouellette propose de modifier la forme

which needs the revision and approbation of the committee; 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 proposed modification and recommends the application to create the remnant of the lot with a 69.8-foot frontage on Bridge Street.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

On a motion by: Penny Anderson  
Seconded by: Maurice Comeau

To approve the application for Mr. Alain Ouellette the following terms and conditions must apply:

- Development of the property shall meet all provincial regulations. Ex: Environmental and health regulations;
- Driveways and culverts shall be approved by the City of Bathurst Planning and Operation Departments and shall conform to City by-laws;
- 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”*;
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

du reste du lot, ce qui nécessite l’examen et l’approbation du comité; et

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

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

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

**ATTENDU QUE** le Service d’urbanisme a étudié la modification proposée et qu’il recommande l’approbation de la demande visant à créer le reste du lot ayant une façade de 69,8 pieds sur la rue Bridge.

**QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

Sur une proposition de : Penny Anderson  
Appuyée par : Maurice Comeau

La demande de M. Alain Ouellette soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L’aménagement de la propriété doit respecter tous les règlements provinciaux. Ex. : règlements en matière d’environnement et de santé;
- Les voies d’accès et fossés doivent être approuvées par les Services d’urbanisme et d’opération de la Ville de Bathurst et doivent être conformes aux arrêtés de la Ville;
- Les notes suivantes doivent être ajoutées au plan de lotissement final : *« Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l’approbation de l’agent d’urbanisme et de l’ingénieur municipal 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**

- St.-Isidore Asphalte Ltée. – 2000 Sunset Drive:  
**Application 2026-M018**

**WHEREAS** St-Isidore Ashphalte Ltée. is requesting to construct an 80 x 100-foot accessory building on the parcel bearing the PID 20311155. This accessory building will be used as a mechanical garage and for offices; and

**WHEREAS** according to the applicant, this garage should not change the production operations at the quarry because it will only be used for maintenance on the equipment; and

**WHEREAS** the 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** Alex Doiron, representing St-Isidore Asphalte Ltée, approached the committee and provided the following information:

- New garage will be used for maintenance and equipment storage;
- They will keep the existing garage for additional storage and a welding area;
- The new garage will have two bays and two floors.
- Second floor will be employee area and office;
- Will not be visible from neighboring houses;
- Will not increase traffic; 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 is of the opinion that the proposed new garage is an improvement to the buildings required by the company to operate. This new garage does not have the effect of changing the nature of the main use of the parcels concerned, nor of increasing the intensity of the operations. This garage replaced an existing garage on the property and remains an accessory

- St.-Isidore Asphalte Ltée. – 2000, promenade Sunset : **Demande 2026-M018**

**ATTENDU QUE** St-Isidore Ashphalte Ltée. a présenté une demande visant à construire un bâtiment accessoire de 80 pieds sur 100 pieds sur la parcelle portant le NIP 20311155. Ce bâtiment accessoire sera utilisé comme garage de mécanique et pour des bureaux; et

**ATTENDU QUE**, selon le demandeur, ce garage ne devrait pas modifier les activités de production de la carrière, puisqu'il servira uniquement à l'entretien de l'équipement; et

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

**ATTENDU QUE** Alex Doiron, représentant St-Isidore Asphalte Ltée, s'est adressé au comité et a fourni les informations suivantes :

- Le nouveau garage sera utilisé à des fins d'entretien et de rangement de l'équipement;
- Ils conserveront le garage existant pour du rangement supplémentaire et un espace de soudure.
- Le nouveau garage comprendra deux baies et deux étages.
- Le deuxième étage sera aménagé en espace pour les employés et en bureaux.
- Le garage ne sera pas visible des maisons voisines.
- Il n'y aura pas d'augmentation de la circulation; 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 est d'avis que le nouveau garage proposé constitue une amélioration des bâtiments nécessaires aux activités de l'entreprise. Ce nouveau garage n'a pas pour effet de modifier la nature de l'usage principal des terrains visés ni d'augmenter l'intensité des opérations. Ce garage remplace un garage existant sur la propriété et demeure un bâtiment

to the main use. The Planning Department therefore recommends that the Planning Advisory Committee approve this new accessory building.

**NOW THEREFORE BE IT RESOLVED**

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

To approve the application from St-Isidore Ashphalte Ltée. to construct an 80 x 100-foot accessory building on the parcel bearing the PID 20311155 as presented.

YEA – 6  
NAY – 0

**MOTION CARRIED**

- W.J. Kent & Co. – 2321 Rough Waters Drive:  
**Application 2026-M017**

**WHEREAS** W.J. Kent and Company Limited has submitted an application to the City of Bathurst Development Officer for a temporary authorization to develop a wood pallet manufacturing and distribution business on the property located at 2321 Rough Waters Drive; and

**WHEREAS** this application for temporary authorization is made under the provisions of paragraph 53(2)(i) of the Community Planning Act, thus allowing the company to start its operations while waiting for the municipal council to process the rezoning application for the same project; and

**WHEREAS** the 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

accessoire à l'usage principal. Le Service d'urbanisme recommande donc au comité consultatif en matière d'urbanisme d'approuver ce nouveau bâtiment accessoire.

**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**

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

La demande de St-Isidore Ashphalte Ltée. visant à construire un bâtiment accessoire de 80 pieds sur 100 pieds sur la parcelle portant le NIP 20311155 soit approuvée comme elle a été présentée.

OUI – 6  
NON – 0

**MOTION ADOPTÉE**

- W.J. Kent & Co. – 2321, promenade Rough Waters : **Demande 2026-M017**

**ATTENDU QUE** W.J. Kent and Company Limited a présenté une demande à l'agent d'aménagement de la Ville de Bathurst afin d'obtenir une autorisation temporaire pour exploiter une entreprise de fabrication et de distribution de palettes de bois sur la propriété située au 2321, promenade Rough Waters; et

**ATTENDU QUE** cette demande d'autorisation temporaire est présentée en vertu des dispositions du paragraphe 53(2)(i) de la Loi sur l'urbanisme, permettant ainsi à l'entreprise de démarrer ses activités en attendant que le conseil municipal traite la demande de rezonage liée au même projet; et

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

**WHEREAS** Mr. Chris Boucher, representing Junction Lumber, provided the following information to the Committee:

- Junction Lumber is in the process of purchasing the land from W.J. Kent & Co. They will be rezoning so they can operate a wood pallet assembly plant;
- The rezoning process may take until July, and they would like to begin as soon as possible, so they decided to apply for a temporary permit;
- They understand all the conditions. If the rezoning application is refused, they must stop all operations;
- This is an assembly plant only, no cutting or sawing on site; and

**WHEREAS** Mr. Sylvain Berubé of 2317 Rough Waters Drive supports this project, both the temporary application and the rezoning. The entrance to Junction Lumber will be on his property. He is aware of the possibility of increased dust and noise; 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 W.J. Kent & Co. Ltd. for a temporary authorization to develop a wood pallet manufacturing and distribution business on the property located at 2321 Rough Waters Drive and recommends the application as presented with the following conditions:

- Operations are in full compliance with the conditions enacted by the municipal council once the new zoning comes into effect.
- In the interim, the conditions set out in the proposed rezoning application shall apply.
- Conversely, all activities and operations must cease in the event that the rezoning is refused by the council, and the land and the building must be restored to their current state.

**ATTENDU QUE** M. Chris Boucher, représentant Junction Lumber, a fourni les renseignements suivants au comité :

- Junction Lumber est en voie d'acquiescer le terrain de W.J. Kent & Co. Ils procéderont à un rezonage afin de pouvoir exploiter une usine d'assemblage de palettes de bois;
- Le processus de rezonage pourrait se poursuivre jusqu'en juillet, et l'entreprise souhaite commencer ses activités le plus tôt possible. Elle a donc décidé de demander un permis temporaire;
- Ils comprennent toutes les conditions. Si la demande de rezonage est refusée, l'entreprise devra cesser toutes ses activités;
- Il s'agit uniquement d'une usine d'assemblage; aucun sciage ni découpe ne sera effectué sur place; et

**ATTENDU QUE** M. Sylvain Bérubé, du 2317, promenade Rough Waters, appuie le projet, tant la demande d'autorisation temporaire que la demande de rezonage. L'entrée de Junction Lumber sera située sur sa propriété. Il est conscient de la possibilité d'une augmentation de la poussière et du bruit; 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 W.J. Kent & Co. Ltd visant une autorisation temporaire pour exploiter une entreprise de fabrication et de distribution de palettes de bois sur la propriété située au 2321, promenade Rough Waters, et recommande d'approuver la demande telle que présentée, sous réserve des conditions suivantes :

- Les activités seront pleinement conformes aux conditions adoptées par le conseil municipal dès l'entrée en vigueur du nouveau zonage.
- Dans l'intervalle, les conditions énoncées dans la demande de rezonage s'appliqueront.
- À l'inverse, toutes les activités devront cesser si le rezonage est refusé par le conseil, et le terrain ainsi que le bâtiment devront être remis dans leur état actuel.

<p><b>NOW THEREFORE BE IT RESOLVED</b></p> <p>On a motion by: John Luce Seconded by: Reg Boucher</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p><b>QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE</b></p> <p>Sur une proposition de : John Luce Appuyée par : Reg Boucher</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>W.J. Kent &amp; Co. – 2321 Rough Waters Drive: <b>Application 2026-M019</b></li> </ul> <p><b>WHEREAS</b> W.J. Kent &amp; Co. has submitted an application to rezone the property located at 2321 Rough Waters Drive from Rural to Light Industrial to allow for the establishment and operation of a pallet manufacturing and distribution business; and</p> <p><b>WHEREAS</b> the proposed business will focus on the production and storage of pallets to serve local and regional commercial needs; and</p> <p><b>WHEREAS</b> the proposed operation is expected to create approximately 7 to 10 full-time jobs. The property is anticipated to be sold to Junction Lumber, conditional on the successful rezoning; and</p> <p><b>WHEREAS</b> raw material will be stored outside on the street side of the building. According to the applicant, Junction Lumber, this property is perfectly suited for this business due to its size, height, and yard layout, which requires minimal landscaping; and</p> <p><b>WHEREAS</b> the 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</p> <p><b>WHEREAS</b> the applicant mentions that this project will provide minimal nuisances to neighboring properties.</p>	<p><b>(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>W.J. Kent &amp; Co. – 2321, promenade Rough Waters : <b>Demande 2026-M019</b></li> </ul> <p><b>ATTENDU QUE</b> W.J. Kent &amp; Co. a présenté une demande visant à rezoner la propriété située au 2321, promenade Rough Waters de Rurale à Industrielle légère, afin de permettre la mise en place et l'exploitation d'une entreprise de fabrication et de distribution de palettes; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> l'entreprise proposée se concentrera sur la production et l'entreposage de palettes afin de répondre aux besoins commerciaux locaux et régionaux; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> la propriété devrait être vendue à Junction Lumber, sous réserve de l'approbation du rezonage; et l'exploitation proposée devrait créer environ 7 à 10 emplois à temps plein; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> les matières premières seront entreposées à l'extérieur, du côté de la rue du bâtiment. Selon le demandeur, Junction Lumber, cette propriété est parfaitement adaptée à ce type d'activité en raison de sa superficie, de sa hauteur et de l'aménagement de la cour, ce qui nécessite un aménagement paysager minimal; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> le directeur d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et</p> <p><b>ATTENDU QUE</b> le demandeur mentionne que « ce projet entraînera des nuisances minimales pour les propriétés</p>

There will be no material transformation creating waste or by-products, as this is simply an assembly plant. Packaging materials are limited to bundle straps and small cardboard boxes. Noise is minimal and will be contained inside the building. The outside storage of rough lumber and assembled pallets would be concealed from view of the street by leaving all the mature trees on the west side of the building; and

**WHEREAS** the applicant, Junction Lumber, is responsible for negotiating a proper right-of-way with DTI. It is the responsibility DTI to ensure that this access point to the Rough Waters Drive meets applicable standards for a road intersection; and

**WHEREAS** Mr. Chris Boucher, representing Junction Lumber, explained the following points to the Committee:

- Will need parking for approximately 10 employees;
- Peak production includes 2-3 inbound tractor-trailer loads of pre-cut components weekly and 6-8 tractor-trailer loads of assembled pallets will leave the site weekly. The outgoing trucks are Junction Lumber vehicles.;
- Assembly occurs on site using pre-cut material. There is no cutting on site. Noise and dust will not be an issue. There is enough distance between the building and the closest home;
- Approximately 100 bundles of pre-cut pallet components and 200 stacks of assembled pallets will be stored outside. The exact number of bundles and stacks may vary; 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 W.J. Kent & Co. Ltd. and recommends the property be changed from "Rural" to "Industrial" in the Municipal Plan and it is recommended that the zoning of the property be changed from "Rural-RU" to "Light

voisines. Il n'y aura aucune transformation de matériaux générant des déchets ou des sous-produits, puisqu'il s'agit simplement d'une usine d'assemblage. Les matériaux d'emballage se limitent à des sangles de cerclage et de petites boîtes de carton. Le bruit est minimal et sera confiné à l'intérieur du bâtiment. L'entreposage extérieur de bois brut et de palettes assemblées sera dissimulé de la rue en conservant tous les arbres matures situés du côté ouest du bâtiment; et

**ATTENDU QUE** le demandeur, Junction Lumber, est responsable de négocier un droit de passage approprié avec le MTI. Il incombe au MTI de s'assurer que ce point d'accès à la promenade Rough Waters respecte les normes applicables pour une intersection routière; et

**ATTENDU QUE** M. Chris Boucher, représentant Junction Lumber, a expliqué les points suivants au comité :

- Un stationnement sera nécessaire pour environ 10 employés;
- La production aux périodes de pointe comprend 2 à 3 chargements hebdomadaires de semi-remorques de composants prédécoupés entrants et 6 à 8 chargements hebdomadaires de semi-remorques de palettes assemblées sortants. Les camions sortants appartiennent à Junction Lumber;
- L'assemblage sera effectué sur place à partir de matériaux prédécoupés. Aucun sciage ni découpe ne sera réalisé sur le site. Le bruit et la poussière ne devraient pas poser de problème. La distance entre le bâtiment et la résidence la plus proche est suffisante;
- Environ 100 lots de composants de palettes prédécoupés et 200 piles de palettes assemblées seront entreposés à l'extérieur. Le nombre exact de lots et de piles peut varier; 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 W.J. Kent & Co. Ltd et recommande que la classification de la propriété soit modifiée de « Rurale » à « Industrielle » dans le Plan municipal, et que le zonage de la propriété soit modifié de « Rurale-RU » à « Industrielle légère – IL ». Il est également recommandé que le terrain

Industrial– LI." It is recommended that the property be rezoned as a conditional rezoning under Section 59 of the Community Planning Act. This rezoning agreement would also be subject to terms and conditions between the City of Bathurst and the property owner, as provided for in the legislation. The following terms and conditions will apply:

- notwithstanding the uses normally permitted in the Light Industrial - LI zone, the permitted uses of the parcels covered by this rezoning are limited to the following uses:
  - a) A pallet assembly plant using pre-cut materials and their distribution. Any recutting of wood or sawmill will have to be approved by the City of Bathurst,
  - b) any use permitted in the rural – R zone;
- No development & building permit shall be issued before the Department of Transportation and Infrastructure has approved in writing the access point of the private access onto Rough Water Drives located within the ROW of Route 11;
- The owner must contact the Surface Water Management of the Department of Environment and Local Government to obtain a watercourse and wetland alteration permit, if required;
- All provisions of the zoning by-law continue to apply;
- Any modifications to the site development plan submitted by the applicant, including but not limited to the outdoor storage areas, and which, according to the planning department, deviate significantly from the plan approved by the municipal council as part of the rezoning must be reapproved by the planning advisory committee. This final plan must be consistent with the original development concept submitted by the applicant;
- The Planning Advisory Committee may approve other uses that are permitted in the Light Industrial – LI zone as long as it deems that these uses are compatible with the surrounding residential areas.

fasse l'objet d'un rezonage conditionnel en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme. Cette entente de rezonage serait également assujettie à des modalités et conditions convenues entre la Ville de Bathurst et le propriétaire, conformément aux dispositions législatives. Les modalités et conditions suivantes s'appliqueront :

- Nonobstant les usages normalement permis dans la zone « Industrielle légère – IL », les usages autorisés sur les parcelles visées par ce rezonage sont limités aux suivants :
  - a) une usine d'assemblage de palettes utilisant des matériaux prédécoupés et leur distribution. Toute recoupe de bois ou activité de scierie devra être approuvée par la Ville de Bathurst,
  - b) tout usage permis dans la zone rurale – R;
- Aucun permis de construction ou de développement ne sera délivré avant que le ministère des Transports et de l'Infrastructure n'ait approuvé par écrit le point d'accès de l'entrée privée sur la promenade Rough Waters, située dans l'emprise de la route 11;
- Le propriétaire doit communiquer avec la gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir un permis d'altération des cours d'eau et des milieux humides, si requis;
- Toutes les dispositions du règlement de zonage continuent de s'appliquer;
- Toute modification au plan d'aménagement du site soumis par le demandeur, y compris notamment les zones d'entreposage extérieur, et qui, selon le Service d'urbanisme, s'écarte de manière significative du plan approuvé par le conseil municipal dans le cadre du rezonage, devra être soumise de nouveau à l'approbation du comité consultatif en matière d'urbanisme. Le plan final devra être conforme au concept initial d'aménagement soumis par le demandeur;
- Le comité consultatif en matière d'urbanisme peut approuver d'autres usages permis dans la zone « Industrielle légère – IL », à condition qu'il juge ces usages compatibles avec les secteurs résidentiels environnants.

## NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson  
Seconded by: Reg Boucher

To recommend the property be changed from "Rural" to "Industrial" in the Municipal Plan, it is recommended that the zoning of the property be changed from "Rural-RU" to "Light Industrial- LI." It is recommended that the property be rezoned as a conditional rezoning under Section 59 of the Community Planning Act. This rezoning agreement would also be subject to terms and conditions between the City of Bathurst and the property owner, as provided for in the legislation. The following terms and conditions will apply:

- Notwithstanding the uses normally permitted in the Light Industrial - LI zone, the permitted uses of the parcels covered by this rezoning are limited to the following uses:
  - a) A pallet assembly plant using pre-cut materials and their distribution. Any recutting of wood or sawmill will have to be approved by the City of Bathurst,
  - b) any use permitted in the rural – R zone.
- No development & building permit shall be issued before the Department of Transportation and Infrastructure has approved in writing the access point of the private access onto Rough Water Drives located within the ROW of Route 11.
- The owner must contact the Surface Water Management of the Department of Environment and Local Government to obtain a watercourse and wetland alteration permit, if required.
- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- Any modifications to the site development plan submitted by the applicant, including but not limited to the outdoor storage areas, and which, according to the planning department, deviate significantly from the plan approved by the municipal council as part of the rezoning must be reapproved by the planning advisory committee.

## QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une proposition de : Penny Anderson  
Appuyée par : Reg Boucher

Il est recommandé que la désignation de la propriété soit modifiée de « Rurale » à « Industrielle » dans le Plan municipal, et que le zonage de la propriété soit modifié de « Rurale-RU » à « Industrielle légère – IL ». Il est également recommandé que la propriété fasse l'objet d'un rezonage conditionnel en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme. Cette entente de rezonage serait également assujettie à des modalités et conditions convenues entre la Ville de Bathurst et le propriétaire, conformément aux dispositions législatives. Les conditions suivantes s'appliqueront :

- Nonobstant les usages normalement permis dans la zone « Industrielle légère – IL », les usages autorisés sur les parcelles visées par ce rezonage sont limités aux suivants :
  - a) une usine d'assemblage de palettes utilisant des matériaux prédécoupés et leur distribution. Toute recoupe de bois ou activité de scierie devra être approuvée par la Ville de Bathurst,
  - b) tout usage permis dans la zone rurale – R;
- Aucun permis de construction ou de développement ne sera délivré avant que le ministère des Transports et de l'Infrastructure n'ait approuvé par écrit le point d'accès de l'entrée privée sur la promenade Rough Waters, située dans l'emprise de la route 11;
- Le propriétaire doit communiquer avec la gestion des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir un permis d'altération des cours d'eau et des milieux humides, si requis;
- Toutes les dispositions du règlement de zonage continuent de s'appliquer;
- Toute modification au plan d'aménagement du site soumis par le demandeur, y compris notamment les zones d'entreposage extérieur, et qui, selon le Service d'urbanisme, s'écarte de manière significative du plan approuvé par le conseil municipal dans le cadre du rezonage, devra être soumise de nouveau à l'approbation

<p>This final plan must be consistent with the original development concept submitted by the applicant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>The Planning Advisory Committee may approve other uses that are permitted in the Light Industrial – LI zone as long as it deems that these uses are compatible with the surrounding residential areas.</li> </ul> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p>du comité consultatif en matière d’urbanisme. Le plan final devra être conforme au concept initial d’aménagement soumis par le demandeur;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le comité consultatif en matière d’urbanisme peut approuver d’autres usages permis dans la zone « Industrielle légère – IL », à condition qu’il juge ces usages compatibles avec les secteurs résidentiels environnants.</li> </ul> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(10) NEW BUSINESS</b></p> <p>1. Elections – Chairman &amp; Vice Chairperson</p> <p>The floor was open to nominations for chairman.</p> <p>On a motion by: Penny Anderson Seconded by: Donald Chiasson</p> <p>To nominate Marc Willett as Chairman for the Planning Advisory Committee.</p> <p>There was no other nomination; therefore, Mr. Marc Willett was voted as Chairman by acclamation.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p> <p>The floor was open to nominations for Vice Chairperson.</p> <p>On a motion by Marc Willett Second by Donald Chiasson</p>	<p><b>(10) AFFAIRES NOUVELLES</b></p> <p>1. Élections – Président et vice-président</p> <p>Les candidatures pour la présidence sont ouvertes.</p> <p>Sur une proposition de : Penny Anderson Appuyée par : Donald Chiasson</p> <p>De nommer Marc Willett à la présidence du comité consultatif en matière d’urbanisme.</p> <p>Aucune autre candidature n’ayant été proposée, M. Marc Willett est élu président par acclamation.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p> <p>Les candidatures pour la vice-présidence sont ouvertes.</p> <p>Sur une proposition de : Marc Willett Appuyée par : Donald Chiasson</p>

<p>To nominate Maurice Comeau as Vice Chairman for the Planning Advisory Committee.</p> <p>There was no other nomination; therefore, Mr. Maurice Comeau was voted as Vice Chairman by acclamation.</p> <p>YEA – 6 NAY – 0</p> <p><b>MOTION CARRIED</b></p>	<p>De nommer Maurice Comeau à la vice-présidence du comité consultatif en matière d’urbanisme.</p> <p>Aucune autre candidature n’ayant été proposée, M. Maurice Comeau est élu vice-président par acclamation.</p> <p>OUI – 6 NON – 0</p> <p><b>MOTION ADOPTÉE</b></p>
<p><b>(11) ADJOURNMENT</b></p> <p>The meeting adjourned at 6:25 P.M.</p>	<p><b>(11) LEVÉE DE LA SÉANCE</b></p> <p>La séance est levée à 18 h 25.</p>
<hr/> <p style="text-align: center;"><b>PRESIDENT</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>SECRETARY</b></p>	<hr/> <p style="text-align: center;"><b>PRÉSIDENT</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>SECRÉTAIRE</b></p>